

# סקר עמדות בנושאי מגורים בעיר תל-אביב - יפו

## ארזה צ'רצ'מן

1998

### הקדמה

עיריית תל-אביב-יפו נמצאת עכשיו בשלב הראשון של הכנת תוכנית מתאר. בשלב זה נבחנים תחומי תכנון שונים, בכדי לאפשר קביעת מדיניות בשלבים הבאים של התהליך על בסיס של ידע שיטתי ומעמיק ככל האפשר. סקר זה ניבנה במיוחד לצורך זה, ובליבו מספר סוגיות תכנוניות שאיתן מתמודדות רשויות התכנון כבר היום, ושימשיכו להעסיק אותן בעתיד הנראה לעין. סוגיות אלה הן:

◆ איך ניתן להתמודד עם הסתירה בין המחסור בקרקע לצורכי מגורים, מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים הקיים בחלקים מסוימים של העיר, ובין הרצון להגדיל את אוכלוסיית העיר ולשפר את רווחת הדיור ואיכות החיים של התושבים הנוכחיים והעתידיים?

◆ איך ניתן לצופף את המגורים, מבלי לפגוע באיכות החיים של התושבים?

◆ מהם טווחי הגובה של בניינים גבוהים המתאימים למגורים?

מטרתו הבסיסית של התכנון העירוני היא ליצור סביבה ותנאים המאפשרים לכל האנשים להשיג רמה מרבית של איכות חיים, במסגרת האילוצים האישיים, החברתיים, הכלכליים והסביבתיים הקיימים. אבל השגתה של מטרה זו איננה פשוטה, בין השאר בגלל העובדות הבאות:

• לקבוצות שונות של אנשים יש הגדרות שונות של איכות חיים, ומטרות ואינטרסים שונים.

• מטרות ואינטרסים אלה יכולים להיות סותרים.

• אין בהכרח פיתרון פשוט לסתירות הללו.

• אין פיתרון אחד ויחיד אפשרי.

**האתגר** הוא למצוא איזון הולם וצודק בין המטרות והאינטרסים הסותרים, או הסותרים לכאורה. **הבעיה** היא איך להגדיר מהו איזון הולם וצודק, והשאלה הקריטית היא מי קובע הגדרה זו.

מטרת הסקר המדווח להלן הייתה לספק נתונים על הדעות של מדגם של תושבים משכונות שונות בעיר, על נושאים המעסיקים את המתכננים היום, והרלבנטיים לתוכנית המתאר. זוהי רמה בסיסית מאוד של אמצעי לשיתוף הציבור בתהליך קבלת החלטות.

הסקר נערך ב- 15 שכונות ברחבי העיר. השכונות נבחרו באופן הנותן ייצוג לכל חלקי העיר; לשכונות בעלות מאפיינים שונים (סוג בינוי טיפוסי, מדד כלכלי-חברתי, צפיפות ברוטו ברוטו), ולשכונות בעלות איפיון מיוחד מבחינת התוכניות לגביהן בעתיד הקרוב<sup>1</sup>. 750 תושבים רואיינו בראיון אישי מובנה<sup>2</sup>. נציג תחילה את עמדות המרואיינים ביחס לסביבות החיים שלהם: הדירה, הבניין, השכונה והעיר. לאחר מכן נבחן את ההתייחסות שלהם לסוגיות התכנוניות שהצגנו לעיל, ולבסוף נציג מסקנות והשלכות הנובעות מהממצאים של הסקר.

<sup>1</sup> תאור מפורט של המתודולוגיה של הסקר מופיע בנספח מס' 1.

<sup>2</sup> מאפייני ה מדגם מוצגים בפירוט בנספח מס' 2.

## שביעות רצון מהדירה, הבניין וסביבת המגורים

בתכנון קיימת נטייה להתייחס לסביבת החיים של אנשים כסביבה אובייקטיבית, המורכבת מבניינים, רחובות, שטחים פתוחים, שירותים, מכוניות אנשים וכד'. במציאות, אנשים חיים בתוך סביבה סובייקטיבית, שהיא תוצאה של יחסי גומלין מורכבים בין הנתונים האובייקטיביים (הפיזיים והחברתיים) של הסביבה, הנתונים האישיים, הפסיכולוגיים, החברתיים-כלכליים, והתרבותיים של האנשים, ומידת ההתאמה בין אלה ואלה על פי הערכתם הסובייקטיבית של האנשים עצמם. על כן, האופן שבו אנשים מעריכים את ההיבטים השונים של סביבת המגורים שלהם, הוא מידע חשוב ביותר עבור כל תכנון וכל מתכנת. אך כדי שמידע זה אכן יעזור לכוון את התכנון, יש צורך לחפש את הקשר בין הנתונים האובייקטיביים לבין ההערכה הסובייקטיבית, שהרי התכנון פועל אך ורק במישור הקונקרטי.

בסעיף זה נבחן את מידת שביעות הרצון של המרוויינים מהיבטים שונים (פיזיים וחברתיים) של סביבת המגורים שלהם, ובמקרים שזה מתאפשר, נקשור בין מידת שביעות הרצון לבין מאפייני הסביבה שלהם. אומנם, ברור שעל חלק מההיבטים אין באפשרות המערכת העירונית להשפיע ישירות. אך עדיין יש חשיבות להבנה של ההיבטים הללו, משני טעמים: א) בחלק מהמקרים יכולה להיות השפעה עקיפה של פעולות העירייה, ועל כן ראוי שהיא תפעל בכיוון חיובי ולא בכיוון שלילי. ב) הכרחי להבין את מידת יכולת ההשפעה של העירייה בתוך מיכלול הגורמים החשובים לאנשים.

## שביעות רצון מהדירה, הבניין והשכונה

מידת שביעות הרצון של המרוויינים מרמות אלה של סביבת המגורים הייתה שונה, והיא יורדת ככל שמדובר בסביבה רחבה יותר, מ-67% המרוצים מהדירה ועד 45% בלבד המרוצים מהשכונה (ראו לוח מס' 1<sup>3</sup>). בעיקרון שונות זו מתבטאת בחלוקה בין מרוצים ומרוצים במידה בינונית; אחוזי הלא מרוצים דומה יותר.

לוח מס' 1 : מידת שביעות הרצון מהדירה, הבניין והשכונה

ממוצע כללי <sup>1</sup>	לא מרוצה		מרוצה במידה בינונית		מרוצה		
	%	מס' משיבים	%	מס' משיבים	%	מס' משיבים	
2.57	10	79	22	167	67	507	הדירה
2.34	20	148	26	194	54	404	הבניין
2.28	16	117	39	281	45	320	השכונה

<sup>1</sup> ככל שהממוצע גבוה יותר, שביעות הרצון רבה יותר, על סולם 1-3.

הערכת הדירה לא הייתה קשורה לשום מאפיין אישי של המרוויינים, מלבד צפיפות הדיור (היחס בין מספר האנשים הגרים בדירה לבין מספר החדרים בה). כצפוי, ככל שהצפיפות בתוך הדירה עולה, מידת שביעות הרצון יורדת<sup>4</sup>.

כשאלה מפורטת יותר, שאלנו להערכתם את שטח הדירה- האם היא תואמת את הצרכים שלהם, קטנה או גדולה מידי. 66% (489 אנשים) אמרו ששטח הדירה מתאים לצרכים שלהם, 32% (240) אמרו שהשטח

<sup>3</sup> בכל הלוחות והדיווחים להלן, ככל שהממוצע גבוה יותר, שביעות הרצון רבה יותר. בחלק מהמקרים הסולם הוא של 1-3, ובחלק הוא מ-1-5. נציין בכל מקרה מהו אופי הסולם.

<sup>4</sup> כל בדיקה של הבדלים בין קבוצות או שכונות, או של קשר בין משתנים, מוזכרת אך ורק אם המבחן הסטטיסטי היה מובהק, משמעותו היא שהסבירות גבוהה שההבדל בין הקבוצות איננו מיקרי.

קטן מידי לצרכים שלהם ו- 2% (12) אמרו שהשטח גדול מידי. באופן לא מפתיע, שטח הדירה הוא קטן מידי עבור אנשים נשואים יותר מאשר עבור אנשים לא נשואים, עבור מישקי בית עם ילדים ועבור מישקי בית גדולים.

ככל שהצפיפות בתוך הדירה עולה, כן עולה מיספר המשיבים ששטח הדירה קטן מידי, ויורד מיספר האומרים שהגודל מתאים לצרכים שלהם. נקודת החיתוך היא צפיפות מעל 1.51 : לרוב (78%) אלה הגרים בצפיפות זו או גבוהה יותר, הדירה קטנה מידי. כדי להמחיש את המשמעות של נתון זה, דירה של שלושה חדרים מוערכת כקטנה מידי כאשר גרים בה כ- 5 אנשים, או דירה של ארבעה חדרים, כאשר גרים בה יותר משישה אנשים.

קיים קשר בין שביעות הרצון מהדירה לבין ההערכה של שטח הדירה. רק 50% מאלה שאומרים שהשטח קטן מידי, מרוצים מהדירה, לעומת 76% מאלה שאומרים שהשטח מתאים לצרכים שלהם. בנקודה זו נדגיש שוב את הטעוץ למורכבות היחסים ולצד הסובייקטיבי של העניין. אנשים הגרים בתנאים דומים מבחינת צפיפות דיור או גודל דירה, מעריכים את הדירה בצורות שונות. בלית ברירה, אנחנו מקבלים את דעת הרוב כ"קובעת", אך חשוב שזכור תמיד שאין אף פעם מצב של הסכמה מוחלטת, או דעה אחידה.

שביעות הרצון מהבניין ומהשכונה גבוהה יותר אצל אנשים מבוגרים לעומת צעירים, אלמנים לעומת נשואים או רווקים, אנשים במישקי בית ללא ילדים, או במישקי בית קטנים.

המשתנה של צפיפות דיור התגלה כנושא עקבי הקשור לשביעות הרצון, גם לגבי הדירה, גם לגבי הבניין וגם לגבי השכונה. ככל שהצפיפות בדירה גבוהה יותר, כן נמוכה שביעות הרצון מרמות אלה של סביבת המגורים. ממצא זה איננו מובן מאליו. אין הכרח שהצפיפות בדירה תקרין על היחס כלפי הבניין והשכונה; אך ב מדגם זה היא אכן פועלת כך. יתכן שמי שגר בצפיפות רבה יותר, גר גם בבניין ובשכונה פחות "טובים". ב מדגם גדול כזה לא יכולנו כמובן לתאר בצורה ספציפית את בניין המגורים ואת סביבת המגורים של כל פרט ופרט. על כן, איננו יכולים לדעת, באיזו מידה משקפת הדעה של האנשים מצב יחסית עובדתי.

קיימים הבדלים בין השכונות: ביחס לדירה, השכונות שבהן שביעות הרצון הייתה נמוכה יחסית הן שפירא ונווה שרת, והשכונות שבהן היא הייתה גבוהה יחסית הן כיכר המדינה, יד אליהו, רמת אביב ג' ולב ת"א. מבחינת הבניין, השכונות הנמוכות יחסית בשביעות רצון הן שפירא, נווה עופר, צפון ישן ב', ליבנה- ניר אביב- נווה חן<sup>5</sup>, ונווה שרת, והגבוהה ביותר בשביעות רצון היא כיכר המדינה. מבחינת השכונה: השכונות עם רמת שביעות הרצון הנמוכה ביותר היו שפירא, כפר שלם, נווה עופר, נווה שרת, ויפו ג' ד'. השכונות עם רמת שביעות הרצון הגבוהה ביותר היו כיכר המדינה ורמת אביב ג' (וגם נחלת יצחק, צפון ישן א', הדר יוסף, לב יפו, יד אליהו, ולב ת"א). רמת שביעות הרצון של המשיבים בשכונת שפירא היא הנמוכה ביותר בכל הנושאים, וכיכר המדינה ורמת אביב ג' הן תמיד בין הרמות הגבוהות ביותר. אך הנתונים של השכונות האחרות מצביעות על כך שאין מצב של קשר פשוט עם מצב חברתי-כלכלי, שהרי בנושאים שונים מופיעים בין המרוצים מאוד שכונות מרמות שונות במדד<sup>6</sup> (ראו לב יפו ויד אליהו בנושא השכונה, לדוגמה).

## שיקולים בבחירת הדירה

העלינו בפני המרואיינים רשימה של שיקולים אפשריים הנלקחים בחשבון כאשר בוחרים דירה. רוב הנושאים הכלולים ברשימה הם במכוון נושאים הרלבנטיים לתכנון, כאשר על רובם (כמו קירבה למרכז מסחרי וחנייות, צפיפות הבנייה ורמת מוסדות החינוך) יש לעירייה אפשרות השפעה ישירה. אך הכנסנו גם מיספר שיקולים הידועים כעשויים להיות חשובים (כמו קירבה למשפחה ולחברים, או סוג האנשים הגרים

<sup>5</sup> בהמשך הדוח, לצורכי קיצור נכנה מיקבץ זה של חלקים של שכונת כפר שלם, בשם של השכונה כולה.

<sup>6</sup> ראו לוח מסי' 23 עבור ציוני המדד הכלכלי-חברתי של שכונות ה מדגם.

באזור) על אף שלעירייה אין השפעה עליהם. רשימה זו כללה נושאים הקשורים בדירה עצמה, בבניין, בסביבה הקרובה ובעיר, ונושאים פיזיים ונושאים חברתיים-כלכליים (ראו לוח מס' 2). הנושאים מסודרים בלוח על פי החשיבות הממוצעת שה מדגם ייחס להם.

#### לוח מס' 2: חשיבות השיקולים בבחירת הדירה

מס' משיבים	חשיבות ממוצעת <sup>1</sup>	שיקולים בבחירת הדירה
615	4.49	1) מחיר קנייה/שכירת הדירה
626	4.18	2) שהדירה תהיה בתל אביב
609	3.97	3) קירבה למקום עבודה
619	3.92	4) גודל הדירה
620	3.76	5) שכונת מגורים שקטה
625	3.73	6) קרבה למרכז תל אביב
618	3.69	7) קרבה לחברים ולמשפחה
619	3.64	8) קרבה למרכז מסחרי וחנויות
607	3.62	9) סוג האנשים הגרים באזור
551	3.50	10) רמת מוסדות החינוך
603	3.44	11) בנייה לא צפופה, הרבה שטח פתוח
605	2.98	12) סוג הבניין (בית פרטי, משותף, רב קומות)

1 = 5 חשב מאוד, 1 = לא חשוב כלל

כצפוי, קיימת שונות בין הנושאים במידת החשיבות הממוצעת שלהם, ואין נושא שחשוב מאד לכולם, או לא חשוב כלל לכולם. מעניין שנושאים הקשורים בתחום הפיזי וכאלה הקשורים בתחום החברתי מופיעים במעורב בסדר שלהם ברשימה. כלומר, היבטים מסוימים של תחומים אלה חשובים יותר ואחרים חשובים פחות. לדוגמה: מחיר הדירה היה חשוב יותר מגודלה, מיקומה בתל-אביב-יפו ובקרבה למקום עבודה היו חשובים יותר מקרבה לחברים/משפחה, או למרכז העיר, או למרכז מסחרי. שכונה שקטה הייתה חשובה יותר מבנייה לא צפופה. סוג הבניין היה הנושא הפחות חשוב מכולם. שני הנושאים החשובים ביותר היו מחיר הדירה ומיקומה בעיר תל-אביב-יפו.

ברשימה זו ניתן למצוא כיוונים לרעיונות תכנוניים: למשל הדרוג הגבוה יחסית של השיקול של קירבה לעבודה עשוי להוביל לגישה שונה ביחס לעירוב שימושי קרקע בשכונות מגורים, כדי להגדיל את הסיכויים של תושבים למצוא מקום עבודה קרוב יותר לבית. כיוון זה איננו בהכרח סותר את השיקול של שכונה שקטה, באם יינקטו האמצעים למנוע הפרעות מתנועה וכד'.

## ההפרעה של רעש בתוך הדירה

אחד המרכיבים של הדימוי של עיר הוא שהיא מאופיינת ברעש יותר מאשר יישוב קטן. דימוי זה איננו בהכרח נכון, ובמיוחד הוא איננו בהכרח תופס בכל חלקי העיר. התייחסנו לנושא זה במיספר מישורים; כאן נתמקד בהפרעה של רעש בתוך הדירה.

60% מה מדגם אמרו שרעש מבחוץ מפריע להם בתוך הדירה (ראו לוח מס' 3). ההפרעה הנגרמת מתעצמת בכך ש- 38% מהם הזכירו יותר מגורם אחד שמפריע. קיים קשר בין קיום ההפרעה לבין המגורים עם מסחר/מישרדים בקומת הקרקע (אך לא בקומות אחרות): 75% מאלה הגרים בבניינים עם מסחר/מישרדים בקומת הקרקע אומרים שיש רעש המפריע בתוך הדירה, לעומת 58% מהאחרים, שאינם גרים בבניינים כאלה.

### לוח מס' 3: סוגי רעש המפריעים בתוך הדירה

סוג הרעש	מס' משיבים	% <sup>1</sup>
מכוניות/אוטובוסים/משאיות	344	79
שכנים	98	22
ילדים	75	17
אזורי עבודה ותעשייה	38	9
פעילות בילוי	28	6
פעילות מסחר	18	4
סה"כ משיבים	435	

1 האחוז חושב ממיספר המשיבים ולא ממיספר התשובות

הרוב המכריע של המשיבים מתלונן על רעש של מכוניות/אוטובוסים/משאיות. פעילות הקשורה בעבודה, מסחר או בילוי מוזכרת, אך על ידי אחוזים נמוכים בהרבה. כל אלה הפרעות שהעירייה יכולה לפעול נגדם. נגד הסוג האחר, הפרעות של שכנים וילדים, לכאורה אין אפשרות לפעול. כמובן שזה נכון במידה רבה מאוד; אך ברמת המיקרו, יתכן שחלק מהבעיה קשור בתכנון, ולא רק בהתנהגות האנשים מצד אחד, ומהרגישות של האחרים, מהצד השני.

קיים הבדל בין השכונות: השכונות שבהן היה אחוז גבוה מאוד של אנשים שאמר שיש רעש שמפריע היו: צפון ישן ב' (88% מתלוננים על רעש של כלי רכב), יפו ג' ד' (51% על רעש של ילדים ושכנים), נווה עופר, שפירא (53% מתלוננים על רעש מאזורי עבודה) וכפר שלם (31% על רעש משכנים).

קיים קשר בין קיום ההפרעה של רעש לבין מידת שביעות הרצון שלהם מסביבת המגורים שלהם ומהעיר: אלה הסובלים מרעש בדירה הרבה פחות מרוצים מסביבת המגורים, מאלה שאינם סובלים כך (ממוצע 2.38 לעומת 3.28, בהתאמה), ופחות מרוצים מהעיר (1.76 לעומת 2.12). הקשר לשביעות רצון מהעיר איננו מובן מאליו, ומבטא כנראה ייחוס של הרעש לעובדה שהם חיים בעיר. כאשר מדובר בעיקר ברעש ממכוניות, אכן ייחוס זה הוא סביר.

השלכה זו שהאנשים עושים מהפרעת הרעש בתוך הדירה לשביעות רצון מהעיר צריכה להדליק נורה אדומה בעירייה. היא אומרת שההפרעה של רעש של תנועה איננה מוגבלת רק לאזורים המרכזיים של העיר, כי אם קיימת גם בשכונות רבות, לכאורה שקטות יותר.

## עמדות ביחס לצפיפות בסביבת המגורים

צפיפות אובייקטיבית (DENSITY), כפי שהשתמשנו במושג עד עתה, מבטא את מיספר יחידות הדיור לדונם, או מיספר הנפשות לחדר בתוך הדירה. מצאנו שצפיפות הדיור חשובה למידת שביעות הרצון של האנשים. קיימת ספרות תיאורטית ואמפירית רבה המצביעה על הבדל בין צפיפות אובייקטיבית לבין

צפיפות סובייקטיבית, והמדגישה שהצפיפות הסובייקטיבית היא הרלבנטית לחיים של אנשים ולשביעות רצונם. בספרות זוהו גם מיספר גורמים המשפיעים על ההערכה הסובייקטיבית המתגבשת אצל הפרט.

בסעיף זה ניפנה לשאלת ההתייחסות של המדגם לצפיפות ברמה הציבורית של סביבת המגורים. נושא זה חשוב למערכת התכנונית, מפני שהוא יכול להיות בעל השלכות עבור העמדות של האנשים על פעולות ציפוף שונות. שאלנו מיספר שאלות ביחס לתחושת הצפיפות של המשיבים בסביבת המגורים שלהם: האם השכונה נראית לא צפופה, צפופה במידה בינונית, או צפופה מאוד? האם מיספר האנשים שנמצאים בדרך כלל ברחוב כשאתה/הולך/ת ברחוב מועט מידי לטעמך, מיספר סביר, גדול מידי לטעמך, או אתה/ה לא הולך/ת ברחוב? האם מיספר המכוניות שעובר ברחוב שלך מועט מידי לטעמך, מיספר סביר, גדול מידי לטעמך? בדקנו גם באיזו מידה אנשים נהנים ללכת ברגל ברחוב או בסביבה שלהם.

31% (232) מהמשיבים ענו ששכונתם נראית לא צפופה

42% (312) ענו שהיא צפופה במידה בינונית

27% (202) שהיא צפופה מאוד

הממוצע של כלל ה מדגם היה 2.04, כלומר תפיסה של צפיפות בינונית.

הממצאים בלוח מס' 4 מעידים על כך שההתייחסות ל**מיספר האנשים ברחוב** שונה מאוד מההתייחסות ל**מיספר המכוניות ברחוב**.

**לוח מס' 4: הערכת מיספר האנשים והמכוניות ברחוב**

מיעט מידי	סביר	גדול מידי	
3%	83%	15%	מיספר האנשים הנמצאים ברחוב
	42%	58%	מיספר המכוניות ברחוב

מיספר האנשים ברחוב מקבל הערכות חיוביות רבות יותר מאשר מיספר המכוניות. 83% מה מדגם חושבים שמיספר האנשים ברחוב הוא סביר. המשמעות של נתון זה הוא שבכל השכונות, ללא קשר למיקומם במרכז העיר או בקצוות שלה, האנשים מתייחסים בחיוב למיספר האנשים ברחוב. לעומת זאת, 58% חושבים שמיספר המכוניות ברחוב רב מידי, ורק 4 אנשים (פחות מאחוז אחד) אומרים שיש פחות מידי מכוניות ברחוב שלהם. כלומר, כאשר קיימת ביקורת, היא כמעט בלעדית לכיוון של יותר מידי פעילות ברחוב ולא פחות מידי, ובמיוחד כלפי פעילות של מכוניות.

בין שלוש השאלות הללו יש קשר חיובי- מי שחושב שהשכונה נראית צפופה נוטה גם לומר שמיספר האנשים ומיספר המכוניות ברחוב רב מידי. אך יש לשים לב לכך שקיימים גם אנשים שעבורם הדברים האלה אינם קשורים.

קיים, כצפוי, הבדל בין השכונות בשאלות ביחס לרמת הצפיפות בשכונה ולמיספר המכוניות<sup>7</sup>. השכונות שבהן תפיסת הצפיפות הייתה השלילית ביותר (כלומר שאנשים נטו יותר לומר שהשכונה נראית צפופה מאוד) היו צפון ישן ב' ולב ת"א, והשכונות שבהן תפיסת הצפיפות הייתה הנמוכה ביותר היו לב יפו, יד אליהו וכיכר המדינה. צפון ישן ב', לב ת"א וכפר שלם הן השכונות שבהן מופיעות הטענות הרבות ביותר על מיספר המכוניות ברחוב (88%, 70%, 77% בהתאמה). השכונות שבהן אחוז גבוה יחסית חושב שמיספר המכוניות סביר, הן נווה שרת (94%), כיכר המדינה ונווה עופר (52% כל אחת). ביחס למיספר האנשים ברחוב, הייתה שכונה אחת (הדר יוסף), שבה היה אחוז גבוה יחסית (20%) שאמר שיש מעט מידי אנשים ברחוב. בשאר השכונות, כמעט ולא היו אנשים שחשבו כך. בין 85%-63% מהמראיינים אמרו שמיספר האנשים ברחוב סביר.

<sup>7</sup> האחוז הגבוה של משיבים, שחשב שמיספר האנשים ברחוב הוא סביר, איננו מאפשר השוואה בין השכונות בנושא זה.

אין אפשרות לבדיקה סטטיסטית בכל שכונה של הקשר בין התלונות על רעש בתוך הדירה לבין הערכת מיספר המכונניות ברחוב, אבל מסתמנת מגמה מסוימת: השכונות ששם התלונות על רעש של מכונניות רבות יותר, הן גם השכונות שבהן אחוז גבוה יחסית אומר שמיספר המכונניות הוא גדול מידי.

שאלה חשובה מאוד היא באיזה אופן קיים קשר בין המצב האובייקטיבי ברחובות לבין ההערכה של התושבים. תשובה רצינית לשאלה זו מחייבת מחקר ממוקד ופרטני, הבודק את המצב בפועל ברחוב מסוים ומשווה אותו לדעות האנשים; מפני שבכל שכונה קיימים רחובות שקטים יותר ופחות ורחובות סואנים יותר ופחות. נוכל ללמוד ממחקר שעסק ברחוב מגורים עירוני<sup>8</sup>, ושרוב רחובות הבדיקה היו בתל-אביב-יפו. שם מצאנו אכן שונות ברמת התנועה של אנשים ומכוניות בין רחובות שונים, והתאמה גבוהה בין רמת התנועה שאנחנו ספרנו, לבין התייחסות האנשים שרואינו.

יש לנו אפשרות להשוות בין הידע של אנשי התכנון בעירייה לבין עמדות התושבים. על פי הידוע למחלקה לתכנון לטווח ארוך בעירייה, כמעט כל השכונות ב מדגם מאופיינות בתנועת מכונניות הכוללת גם תנועה מקומית של תושבי השכונה וגם תנועה עוברת. יוצאות הדופן הן שכונות הדר יוסף, נווה שרת, נווה עופר וכפר שלם, שבהן התנועה היא בעיקרה תנועה מקומית.

בהשוואה בין הנתונים השונים אנו מוצאים מידה מסוימת, אך לא רבה, של התאמה: נווה שרת ונווה עופר מופיעים בשתי ההערכות במצב סביר מבחינת עומס התנועה. אך שכונות אחרות לא מקבלות הערכות דומות משני המקורות. ממצאים אלה מבהירים כי אין מצב שבו קיימת דעה אחת לגבי מצב אובייקטיבי מסוים. חלק משונות זו יכולה לנבוע מהתנסות שונה במרחב- באיזה שעות הפרט הולך/ת ברחוב ומה מצב התנועה באותן שעות. חלק אחר יכול לנבוע מהנטיית והציפיות האישיות של הפרט.

**הליכה ברגל-** אחד המאפיינים המובהקים של תרבות עירונית וחוויה עירונית הוא ההליכה ברגל, גם לצרכים תיפקודיים וגם לשם הנאה (כמובן שרצוי שההנאה תלווה גם את ההליכה לצרכים תיפקודיים). מעניין שרק 60 איש ( 8% מה מדגם) אמרו שהם אינם הולכים ברגל, ועל כן לא יוכלו להתייחס למידת ההנאה שלהם מהליכה ברחוב.

49% (341) אמרו שהם נהנים במידה רבה ללכת ברחוב או בסביבה שלהם

28% (194) נהנים במידה בינונית

22% (155) נהנים במידה נמוכה

הממוצע הכללי היה 2.27 בסולם מ- 1-3, כאשר כזכור, ככל שהממוצע גבוה יותר ההנאה רבה יותר. השכונות שבהן הממוצע היה הנמוך ביותר היו שפירא, וכפר שלם (כ- 1.60), והשכונות שבהן הממוצע היה הגבוה ביותר היו רמת אביב ג', כיכר המדינה, יפו ג' ד', צפון ישן א', והדר יוסף (בין 2.81-2.34). מעניין שרשימה אחרונה זו כוללת שכונות השונות מאוד מבחינת רמתם החברתית-כלכלית ורמת העירוניות שלהן, ושהשכונות הנותרות, שרמת ההנאה בהן בינונית יותר, גם הן הטרוגניות מאוד מבחינות אלו. נראה שאנשים שונים מחפשים סוגים שונים של חוויות, ואין סוג אחד של רחוב המתאים לכולם.

הנאה במידה רבה נוטה להופיע כתשובה אצל אלה שאומרים שהשכונה איננה נראית צפופה. 61% מאלה שאומרים שהשכונה לא נראית צפופה, נהנים ללכת ברגל בה, לעומת 44% מהאחרים. ההנאה קשורה גם להערכת מיספר האנשים ברחוב: ככל שהערכת מיספר האנשים ברחוב עולה- ממעט מידי לגדול מידי, יורד אחוז האנשים הנהנים מאוד ללכת ברחוב מ- 60% ל- 38%. מבחינת מיספר המכונניות, ניכר יחס דומה. מתי המעט החושבים שמיספר המכונניות הוא קטן, נהנים מאוד ללכת ברחוב. אך גם כשמיספר המכונניות מוערך כסביר, אין רוב של אנשים הנהנה ללכת ברחוב. מהצד השני, 76% מהאלה נהנים אומרים שיש יותר מידי מכונניות ברחוב, לעומת 58% מהנהנים. המחקר שהוזכר לעיל על רחוב המגורים עירוני מצא אף הוא שתנועת המכונניות מהווה רק הפרעה, ואיננה תורמת לעניין שברחוב, או להערכתו כמקום מגורים.

<sup>8</sup> צירצ'מן, א. ופורה, ס. (1993). קו בנין ורחוב המגורים העירוני. חיפה: המרכז לחקר העיר והאזור.

בבדיקה של הקשרים בין המשתנה של תפיסת הצפיפות בשכונה לבין משתנים ומדדים אחרים, מצאנו קשר עם:

**הצפיפות בתוך הדירה** - כאשר צפיפות זו גבוהה יותר, הם נוטים לומר שהשכונה נראית צפופה יותר.

**שביעות רצון מהשכונה** - האנשים המרוצים יותר מן השכונה נוטים להיות אלה שאומרים שהיא נראית לא צפופה.

במבחן סטטיסטי<sup>9</sup> הבדק מספר משתנים ביחד ומאפשר לסווג את האנשים לקבוצות, נמצא כי מקבץ המשתנים היכולים לנבא נכון 45.23% מהתשובות ביחס לצפיפות בשכונה, הוא: שביעות רצון מהשכונה, מדד היחס לעיר תל-אביב-יפו, צפיפות המגורים ומדד היחס לציפוף. אלה התופסים את השכונה כצפופה מאוד נוטים להיות פחות שבעי רצון מהשכונה, בעלי עמדה פחות חיובית כלפי העיר, אלה הגרים בצפיפות גבוהה יחסית ואלה השליליים יותר לציפוף<sup>10</sup>.

### שביעות רצון מהיבטים שונים של סביבת המגורים

העמקנו יותר ביחס לרמה הציבורית של סביבת המגורים, כיוון שעל רמה זו יש לעירייה אפשרות השפעה רבה יותר, וגם מחוייבות גדולה יותר כלפיה.

לוח מס' 5 מציג את הנושאים שלגביהם שאלנו, את ממוצע ציון שביעות הרצון שכל נושא קיבל, את מיספר המשיבים לגבי הנושא ואת אחוז האנשים מבין המשיבים שהיו מרוצים מאוד או מרוצים מהנושא.<sup>11</sup> לדוגמה: מתוך 536 האנשים שהשיבו לשאלה על שביעות רצונם מהקרבה בין מקום המגורים שלהם למקום עבודתם, 70% היו מרוצים או מרוצים מאוד מקרבה זו. הנושאים מופיעים בלוח לפי סדר יורד של ממוצע שביעות הרצון.

לוח מס' 5: שביעות הרצון מנושאים שונים בסביבת המגורים

נושא	ממוצע שביעות רצון	מיספר משיבים <sup>1</sup>	% המרוצים או מרוצים מאוד
קרבה לעבודה	3.88	536	70%
קרבה למשפחה ו/או חברים	3.68	674	65%
רמת מוסדות החינוך	3.32	414	53%
האפשרויות לפעילות תרבותית (ספריות, חוגים)	3.26	484	51%
רמת האנשים בשכונה	3.15	699	46%
החברה לילדים בשכונה	3.04	427	44%
ה'שם' והיוקרה של השכונה	3.02	628	44%
איכות הסביבה (שקט, אוויר נקי, סביבה יפה ונקייה)	2.73	741	32%

<sup>1</sup> ההבדלים במיספר המשיבים נובעים מהחלטת המרואייין לגבי הרלבנטיות של השאלה עבורו (אם יש ילדים או לא, אם מועסקים או לו), או חוסר רצונו לענות.

נושא אחר שהוספנו לרשימה הזאת היה הנושא של המרחק בין מקום המגורים לבין אתרי בילוי ובידור (קולנוע, תיאטרון, בית קפה). 3% אמרו שמקומות כאלה קרובים מידי אל ביתם, 81% שהם במרחק מתאים, ו-16% שהם רחוקים מידי. מבלי נתונים יותר מפורטים על מיקום ביתם המדויק, קשה לדעת איך להתייחס לנתון זה. אך כיוון שהרבה משכונות ה מדגם היו שכונות מגורים ללא אתרי בילוי ובידור רבים, האחוז הגדול שאומר שהמרחק מתאים, מרמז על רצון שאתרים כאלה לא יהיו בקרבה המיידית של מקום המגורים.

<sup>9</sup> DISCRIMINANT ANALYSIS

<sup>10</sup> ראו להלן דיון במשתנה זה.

<sup>11</sup> המרואיינים התבקשו לאפיין את מידת שביעות הרצון שלהם על פי חמש רמות, כאשר 1= כלל לא מרוצה ו-5= מרוצה מאוד. כך שכלל שהממוצע גבוה יותר, שביעות הרצון רבה יותר.



הלוח מצביע בבירור על כך שיש הבדל בין הנושאים, ויש כאלה שמהם אנשים מרוצים יותר וכאלה שמהם אנשים מרוצים פחות.

הנושא שלגביו הייתה רמת שביעות הרצון הגבוהה ביותר היה **הקרבה לעבודה**. נראה שהמאפיין המיוחס לעיר, של מתן אפשרויות תעסוקה, אכן מתקיים עבור הרבה מה מדגם. קיים קשר בין עמדה זו ביחס לקרבת מקום המגורים למקום העבודה לבין המצב בפועל. האנשים הגרים והעובדים באותו אזור בעיר<sup>12</sup>, מרוצים יותר מאלה הגרים ועובדים באזור שונה בעיר, או מחוץ לעיר (51% מהראשונים מרוצים מאוד מהקרבה לעבודה לעומת כ- 38% מהאחרונים). בגלל חשיבות הנושא הזה, נביא כאן קיצור של הנתונים והדיון, המופיעים ביותר פירוט בעמ' 57-58.

אחוז גבוה יחסית של המועסקים מגיע לעבודה ברכב פרטי (47%). אחוז נמוך יותר, אך ניכר, מגיע לעבודה בתחבורה ציבורית (36%). יש גם אנשים (12%) ההולכים ברגל למקום העבודה. מקומות העבודה מתפזרים ברחבי העיר, ובין רבע לשליש עובד מחוץ לעיר. כמחצית האנשים עובדים באזור אחר בעיר מזה שהם גרים בו, והמחצית השנייה מתחלקת בין אלה שעובדים וגרים באותו אזור, לבין אלה שגרים בתל-אביב-יפו אך עובדים מחוצה לה. אין הבדלים במקומות העבודה בין אלה עם מכוניות או ללא, או אלה שמגיעים לעבודה באמצעים שונים.

למחלקות שונות בעירייה ראוי לשים לב למיספר נקודות:

- הנושא שלגביו היו המרואיינים הכי ביקורתיים, ושגם כולם ענו עליו, היה הנושא של **איכות הסביבה**, שבו כללנו שקט, אוויר נקי, וסביבה יפה ונקייה. קיים הבדל בין ההתייחסות של אנשים מהשכונות השונות: הדעות החיוביות ביותר היו ברמת אביב ג' ובכיכר המדינה, אך גם שם לא ברמה גבוהה מאוד (ממוצע 3.8 ו-3.7 בהתאמה). הדעות השליליות ביותר היו בשפירא (1.64) ובקבוצה שלמה של שכונות שבהן הממוצע נע סביב 2.20 - צפון ישן ב', לב ת"א, יפו ג' וד', כפר שלם, צפון ישן א'. השכונות שבהן ההערכות היו בינוניות יותר היו: נווה עופר, לב יפו ויד אליהו- עם ממוצע סביב 2.7, ונחלת יצחק, הדר יוסף ונווה שרת עם ממוצע קצת מעל 3.0.

- מבחינת הרמה של **מוסדות החינוך** הממוצע הכללי הוא בין הגבוהים, וקצת מעל מחצית המשיבים מרוצים או מרוצים מאוד ממנה. בנושא זה קיימת חלוקה אחרת של השכונות: המרוצים ביותר הם המרואיינים בצפון ישן א', יד אליהו, כפר שלם ונווה שרת, עם ממוצעים שבין 3.39-3.76. הביקורת החרפה ביותר מושמעת על ידי תושבי שפירא-1.90, ושאר השכונות נופלות באמצע עם שביעות רצון בינונית יחסית.

- היחס **לאפשרויות לפעילות תרבותית** בשכונה (סיפוריות, חוגים) מחלקת את השכונות באופן אחר: השכונות שבהן ההערכה היא החיובית ביותר הן: רמת אביב ג', כיכר המדינה, נווה עופר ונחלת יצחק (בין 3.62-4.56). השכונות שבהן הביקורת היא החזקה ביותר הן: שפירא, לב יפו, יפו ג' ד', יד אליהו (1.77-2.87). שאר השכונות נופלות באמצע.

- בנושא **החברה לילדים בשכונה** החלוקה היא של שביעות רצון גבוהה יחסית בכיכר המדינה, נחלת יצחק, רמת אביב ג' (3.94-4.11), ושל שביעות רצון נמוכה יחסית ב: שפירא, יפו ג' ד', נווה עופר וכפר שלם. מבחינת הנושא של **רמת האנשים בשכונה**, מעניין שהשכונות נחלקות לשתי קבוצות. הקבוצות שבהן התגובות הביקורתיות הן: שפירא, נווה עופר, כפר שלם, יפו ג' ד', ונווה שרת. כל השכונות האחרות חיוביות ובמיוחד כיכר המדינה ונחלת יצחק. אומנם כל השכונות שבהן הביקורת רבה הן בדרוג הנמוך במדד הכלכלי-חברתי, אך בין השכונות עם ההערכות החיוביות מופיעות שכונות מכל הרמות בדרוג זה.

סיכום המיקום היחסי של השכונות השונות בנושאים השונים, מורה ששכונות מסוימות נמצאות כמעט תמיד בקבוצה הגבוהה ביותר (רמת אביב ג' וכיכר המדינה וגם נחלת יצחק), שכונה אחת נמצאת תמיד

<sup>12</sup> לצורך ניתוח זה חילקנו את העיר לארבעה אזורים: צפון, מזרח, מרכז ודרום.

בקבוצה הנמוכה (שפירא) ושכונה אחרת שלרוב שם (יפו ג' ד'). שכונות אחרות הן בעיקר בקבוצה הבינונית, אך לפעמים בגבוהה (צפון ישן ב', נווה שרת, לב ת"א, והדר יוסף). שלוש שכונות מופיעות בשלוש הקבוצות: פעם בקבוצה הגבוהה, לפעמים בבינונית ולעיתים בנמוכה (יד אליהו, נווה עופר וכפר שלם). תופעה זו מעידה שרוב השכונות ב מדגם הן מעורבות באיכות הנושאים הנידונים, מבחינת נקודת מבטם של התושבים. ההערכה של האנשים מתבררת כעניינית ברובה, ואיננה קשורה באופן פשוט לדימוי של הסביבה, שאם כן היו ההערכות דומות בכל הנושאים.

### מדד היחס לסביבת המגורים

בינונו מדד המסכם את כל הנושאים הללו. הממוצע הכללי שלו היה 3.25, מעט מעל מרוצה במידה בינונית. ניתן לומר שרוב (66%) האנשים מרוצים מסביבת המגורים שלהם.

#### לוח מס' 6: מדד היחס לסביבת המגורים

ממוצע	מס' משיבים	%
1-2.99	252	34
3-3.99	308	41
4-5	188	25

על פי מדד זה, ניתן לדרג את השכונות ב מדגם לפי מידת שביעות הרצון של המרוויינים מהנושאים השונים (ראו לוח מס' 7):

#### לוח מס' 7: יחס לסביבת המגורים, לפי שכונה

שכונה	ממוצע שביעות רצון
רמת אביב ג'	4.01
כיכר המדינה	3.99
נחלת יצחק	3.75
הדר יוסף	3.41
יד אליהו	3.41
לב ת"א	3.34
צפון ישן א'	3.34
צפון ישן ב'	3.20
נווה שרת	3.15
כפר שלם	3.03
לב יפו	2.85
נווה עופר	2.80
יפו ג' ד'	2.56
שפירא	2.37

אם נשווה את סדר השכונות כאן עם החלוקה של השכונות על פי המדד הכלכלי-חברתי ששימש אותנו לבחירת השכונות למחקר (ראו לוח מס' 23), נראה שיש התאמה רבה, אך לא מלאה. שתי השכונות הראשונות בלוח זה, עם רמת שביעות הרצון הגבוהה ביותר, הן גם ברמה הגבוהה של המדד, ושש השכונות הנמוכות ביותר בלוח, עם רמת שביעות הרצון הנמוכה ביותר, הן גם ברמה הנמוכה של המדד. השכונות הבינוניות בשביעות רצון הן גם השכונות הבינוניות במדד. שכונות יוצאות דופן הן צפון ישן א' וצפון ישן ב', הגבוהות במדד אך נמוכות יחסית בשביעות רצון, ויד אליהו, הנמוכה במדד והגבוהה יחסית בשביעות רצון.

## תוכניות למעבר דירה

אחד הביטויים העקיפים המקובלים לשביעות רצון, הוא הרצון של אנשים לעבור למקום מגורים אחר. אומנם קיימים מחקרים בארץ ובחו"ל המעידים על כך שהרצון לעבור איננו נובע אך ורק מחוסר שביעות רצון מהמקום הנוכחי; הוא יכול להיות קשור גם או רק לגורמים שונים אחרים, כמו החלפת מקום עבודה, שינוי בהרכב המשפחה, שינוי במצב הכלכלי וכו'. לא יכולנו להתעמק במחקר זה בסיבות שהביאו אנשים לשקול מעבר לדירה אחרת. אך גם ללא נתונים אלה, חשוב למתכננים ולמקבלי ההחלטות לקבל תמונה מסוימת לגבי מימדי התופעה, ולפחות חלק ממאפייניה.

74% מה מדגם ענו שהם אינם שוקלים לעבור דירה ו- 26% ענו שהם כן שוקלים לעבור<sup>13</sup>. כמובן שמחשבות אלה אינן בהכרח יוצאות מן הכוח אל הפועל, אך הן מעידות על סיכוי מסוים לכך. השכונות שבהן היה אחוז גבוה יחסית של אנשים השוקלים לעבור היו- לב ת"א (44%) ונווה שרת (41%).

המבחן המאפשר לנו לנבא נכון 68.35% של המקרים מצביע על החשיבות של ותק המגורים בתל-אביב-יפו, רמת ההכנסה המדווחת, שביעות רצון מן הבניין, היחס הכולל לעיר תל-אביב-יפו, והוותק בדירה. **אלה ששוקלים לעבור דירה נוטים להיות ותיקים פחות בתל-אביב-יפו ובדירה, בעלי הכנסה בינונית או גבוהה, פחות שבעי רצון מהבניין הנוכחי שלהם, ופחות חיוביים כלפי העיר.**

המאפיינים האישיים האחרים של הקבוצה השוקלת לעבור הם גיל, מצב משפחתי, סוג משק בית, בעלות על הדירה, ושביעות רצון ממוסדות החינוך. **השוקלים לעבור נוטים להיות: צעירים בגיל 18-29; רווקים וגרושים; שותפים בדירה; שוכרים וכאלה הגרים בחינם; והפחות מרוצים מרמת מוסדות החינוך. כלומר, אנשים עם פחות שורשים ומחוייבות למקום המגורים הנוכחי, ו/או בעלי היכולת הכלכלית לשנות אותו.**

יש קשר מסוים בין הרצון לעזוב לבין הדעה לגבי 'שם' השכונה והנושא של איכות הסביבה בסביבת המגורים. המרוצים יותר משני נושאים אלה, נוטים פחות מהאחרים לרצות לעזוב. קיים קשר גם לעמדה לגבי התאמת העיר לגידול ילדים: הממוצע של אלה השוקלים לעבור הוא 2.90, לעומת 3.20 אצל אלה שאינם שוקלים לעבור.

**כלומר יש שילוב של מאפיינים אישיים, של מאפיינים של משק הבית, של תנאי מגורים ושל עמדות ביחס להיבטים שונים של תנאי החיים שלהם, הקשורים לחשיבה על שינוי מקום המגורים.**

המעניין כמובן את מקבלי ההחלטות בתל-אביב-יפו הוא מה האחוז מתוך אלה השוקלים לעבור דירה, השוקלים לעבור מחוץ לעיר; שהרי מעבר בתוך העיר יכול להיות ביטוי חיובי מבחינת העירייה, של שיפור תנאי הדיור או שיפור התאמת הסביבה לצורכי משק הבית. מתוך 191 האנשים השוקלים לעבור, 85 (או 44%) שוקלים לעבור בתוך העיר, 40% שוקלים לעבור מחוץ לעיר ו- 15% הנתרים אינם יודעים לאן ירצו לעבור. כלומר, כ- 10% מן ה מדגם שוקל לעבור מחוץ לעיר. **רוב מכריע (78%) מהשוקלים לעבור מחוץ לעיר הם הצעירים יחסית.** קיים גם ריכוז גבוה יחסית של שוקלים לעבור מחוץ לעיר בשכונות צפון ישן ב', לב ת"א, ונווה עופר.

## סיכום

**עיריית תל-אביב - יפו מעוניינת בכך שאוכלוסייתה תגדל. דרך אחת להשיג מטרה זו היא למשוך תושבים חדשים לבוא ולהשתקע. דרך בסיסית יותר היא לשמור על התושבים שכבר גרים בעיר. מהעמדות של המרוואיינים בסקר אנו למדים על הנושאים החשובים לאיכות החיים שלהם בסביבת המגורים שלהם, ובהשלכה שהם עושים גם בעיר. הנושא הבעייתי ביותר הוא של איכות הסביבה; נושא**

<sup>13</sup> השאלה לא הגדירה טווח זמן. שאלת המשך ביחס לטווח זמן הראתה ש- 77% אחוז (158 איש) מאלה השוקלים לעבור, הצביעו על טווח זמן בין 1-5 שנים.

התלוי במידה מסוימת בפעולות העירייה. הפן האחד של ממצא זה הוא הביקורת המושמעת על ידי התושבים - ביקורת על רמת הרעש, זיהום האוויר והניקיון. הפן השני האופטימי של נתון זה, הוא שניתן לפעול כדי לתקן או לשפר את המצב, וכך אולי להגביר את שביעות רצון התושבים מסביבת המגורים שלהם ומהעיר.

שני הנושאים האחרים התלויים במידה מסוימת בפעולות של מחלקות העירייה, רמת מוסדות החינוך והאפשרויות השכונתיות לפעילות תרבותית, זכו לרמת שביעות רצון בינונית גבוהה יחסית, תוך הבדלים ברורים בין השכונות. דבר זה מצביע, אף הוא, על הצורך בפעולות שיפור בחלק משכונות המדגם.

מהות הרחוב העירוני - חלק מהנושא של איכות הסביבה הוא ההפרעה של רעש, שנובע באופן ברור מהתנועה של כלי רכב מסוגים שונים. חשוב להבין שתנועת כלי הרכב איננה תורמת לא לאיכות הרחוב ולא לאיכות החיים של דיירי הרחובות, היא מוסיפה לא רק רעש, כי אם גם זיהום אוויר. אומנם בעלי המכוניות מעוניינים להגיע בקלות אל ביתם ולמצוא חנייה, והעיר חייבת לאפשר תנועה בתוכה; אך ברור מהנתונים שלאנשים אין עניין כלל בהגברת התנועה המוטורית ברחוב, גם לא באזורים בעיר בהם תנועה זו איננה רבה במיוחד. על כן, פעולות שיגבירו את תנועת המכוניות ברחוב, למשל על-ידי הגדלת מיספר האנשים הגרים באזור, עלולות להגביר את אי שביעות הרצון מהשכונה ומהעיר. יתכן שחלק מההתנגדות לבניינים גבוהים ולציפוף שנראה בהמשך, נובע מחשש זה.

אחד המאפיינים המובהקים של תרבות עירונית וחוויה עירונית היא ההליכה ברגל, גם לצרכים תיפקודיים וגם לשם הנאה ונופש. בהקשר הזה, הנתון המצביע על כך שכמעט כולם הולכים ברגל במידה זו או אחרת, הוא נתון חשוב בפני עצמו, במיוחד בתקופה שההתייחסות בתכנון נדמית כשבוייה בגישה שאנשים כבר לא הולכים ברגל ורק נוסעים במכוניות שלהם. הטעות שבגישה הזאת משתקפת גם מנתונים אלה וגם מהנתונים על האחוז הגדול (41%) של מישקי בית שאין להם רכב. שני נושאים אחרונים אלה מצביעים על החשיבות של חשיבה והגדרה אחרות של רחוב עירוני - לא צינור המעביר תנועת כלי רכב במהירות וביעילות מרבית, כי אם מקום אשר נעים לשהות בו וללכת בו.

קיים גם מסר בנתונים על מקומות העבודה של המדגם ובני/בנות זוגם ביחס לנושא התחבורה הציבורית והביקוש לה. בדיונים לגבי החיוניות של תחבורה ציבורית, הנטייה היא לדבר אך ורק על העובדים הנכנסים לעיר כצרכנים פוטנציאליים. כאן אנחנו רואים שיש גם צרכנים פוטנציאליים לכיוון השני, אנשים הגרים בתוך העיר ועובדים מחוצה לה. אומנם זו אולי קבוצה קטנה יותר, אך יש לה בהחלט משמעות כלכלית עבור מערכת של תחבורה ציבורית.

הממצא שההרכב החברתי של הסביבה (רמת האנשים בשכונה, החברה לילדים וה'שם' של השכונה) זכה להערכות נמוכות יחסית, הוא ממצא מדאיג משני טעמים: מצד אחד, על פי מיספר רב של מחקרים במקומות שונים בישראל ובעולם, אלה היבטים מאוד חשובים לאנשים, ואם הם אינם מרוצים מהם, איכות חייהם נפגעת. מצד שני, לעירייה אין אפשרות להשפיע בצורה פשוטה וישירה על הנושאים הללו ולשנות את המצב. ברור גם, שתמיד תהייה היררכיה בתוך עיר, של שכונות הנחשבות טובות יותר ואלה הנחשבות טובות פחות, מבחינת ההרכב החברתי שלהם.

אך אין זה אומר שלעירייה אין שום דבר שהיא יכולה לעשות: היא יכולה לפעול להעלות את רמת השירותים בשכונה, לתגבר ולשפר את שירותי החינוך הפורמליים והלא-פורמליים, לפעול במישורים אחרים, כמו עבודה קהילתית, עובדי נוער ופעולות של המרכזים הקהילתיים, מתוך כוונה להעלות את איכות החיים של הקבוצות החלשות יותר מבין תושבי השכונה, ואת איכות היחסים ביניהם.

הקבוצה הבולטת הנוטה לשקול לעבור דירה למקום מחוץ לעיר היא של אנשים צעירים יחסית, ללא ילדים ועם פחות שורשים ומחויבות למקום המגורים הנוכחי שלהם. ייתכן שכדי לשכנע קבוצה זו להישאר בתוך העיר, יש לספק לה סביבה ותנאי מגורים שיתאימו לשלב הבא במחזור החיים שלהם - השלב שבו הם מקימים משפחה.

אספקת מוסדות ציבור, שישרתו את צורכי התושבים בתחומי החינוך, התרבות, הדת והנופש, הוא אחד מתחומי האחריות המרכזיים של רשות מקומית. מילוי תפקיד זה איננו פשוט, מפני שהחברה שלנו עוברת תמורות המשפיעות על המשמעות וההשלכות של אחריות זו. סוג אחד של שינוי נוגע לתחומים הנשארים באחריות העירייה, לעומת אלה העוברים לגורמים אחרים (ראו נושאי בריאות ונושאי תרבות ונופש, שהראשון עובר לאחריות קופות החולים וגורמים פרטיים, והשני בחלקו לגורמים פרטיים). סוג שני בא לידי ביטוי בעלייה בציפיות התושבים למגוון, לאיכות ולכמות השירותים גבוהים יותר משבעבר. התמונה נעשית קשה יותר כאשר אנו מכניסים למשוואה את המשבר הפוקד את העיר, הן מבחינת הקרקע הפנויה כדי לספק מוסדות אלה והן מבחינת הסכומים הניכרים הדרושים כדי לבנות, להפעיל ולתחזק אותם. כלומר, העירייה ניצבת בפני הצורך לייעל את השימוש בקרקע עירונית, ולחסוך בהשקעות פיננסיות בשירותים הללו, אך נדרשת לספק אותם ברמה גבוהה יותר משבעבר.

מוסדות ציבור רבים מוכרים כחלק אינטגרלי של שכונת מגורים, ועל כן לא ניתן להתייחס לנושא המגורים מבלי לבחון גם את הנושא הזה. מה גם, שאחת הבעיות המלוות את נושא הציפוף והבנייה לגובה שיעסיקו אותנו בהמשך, היא השאלה, באיזו מידה הדיירים בבניינים החדשים יעמסו לחץ על השירותים בסביבה, מעבר ליכולתם לספוג אותם. השירותים מהווים נדבך חשוב באיכות סביבת המגורים של התושבים ובאיכות החיים שלהם.

## שימוש ועמדות

התחלנו בבירור עם המרואיינים באילו שירותים שכונתיים משתמש מישהו ממשק הבית שלהם. אחר כך בדקנו האם השירות משתמשים בו נמצא בתוך השכונה שלהם או מחוצה לו, והאם הם מרוצים ממנו.

### לוח מס' 8: השימוש בשירותי ציבור שכונתיים

שביעות רצון מהשירות <sup>2</sup>		מיקום השירות בתוך השכונה <sup>2</sup>		מיספר ואחוז המשתמשים <sup>1</sup>		השירות
%	מיספר	%	מיספר	%	מיספר	
78	45	69	42	8	64	מעון יום
78	71	82	76	12	94	גן ילדים
94	34	74	28	5	38	מועדון או מרכז יום לקשיש
89	154	93	162	23	177	מרכז קהילתי
90	208	82	191	31	232	ספרייה ציבורית
76	247	94	310	44	332	גן ציבורי
88	221	66	167	34	257	מתקני ספורט ובריכה
89	491	70	392	75	568	מרפאה
94	288	88	271	41	312	בית כנסת

<sup>1</sup> אחוז מסה"כ המשיבים, לא רק מאלה עם ילדים או קשישים במשק הבית  
<sup>2</sup> אחוז מתוך המשתמשים המשיבים

בשאלה הראשונה, מי משתמש, ניתן להבחין בין שירותים המיועדים לכלל האוכלוסייה, לבין אלה המיועדים לקבוצה מסוימת. מעון יום או גן ילדים, או מועדון ומרכז יום לקשיש מיועדים אך ורק למישקי בית שבהם יש מי שהוא בגיל המתאים, ועל כן לא יתכן שאחוז גבוה מתוך כלל האוכלוסייה ישתמש בהם. לעומת זאת, מרכז קהילתי, ספרייה, גן ציבורי ומרפאה הם שירותים המיועדים לכלל האוכלוסייה, ובעיקרון יכולנו לצפות לשימוש על ידי אחוז ניכר של מישקי הבית ב מדגם. ניתן לערוך גם אבחנה אחרת, בין שירותי חובה כמו מרפאה, שבעיקרון כל אחד חייב לצרוך, לבין שירותי רשות, כמו מרכז קהילתי וגן ציבורי, שהשימוש בהם נתון לגמרי לבחירת האנשים.

בלוח מס' 8 אנו רואים שאחוזי השימוש בשירותים המיועדים לקבוצות מסוימות אכן קטנים, יחסית לאחוזי השימוש בשירותים המיועדים לכלל האוכלוסייה. אין לנו נתונים על גילאי הילדים במשפחות ה מדגם, כך שאין דרך לדעת אם אחוז השימוש במעון או בגן בילדים הוא גבוה או נמוך. לעומת זאת, היו ב מדגם היו 81 מרואיינים מעל גיל 70, ו- 38 מבין המרואיינים דיווחו על מישהו במשק הבית המשתמש

בשירות זה.<sup>14</sup> כלומר, נראה שיש מקום להרחבת השימוש של השירותים הללו על-ידי הקשישים. ברור הסיבות לחוסר שימוש בשירות זה, או בכל שירות אחר, מחייב מחקר ממוקד, שיוכל לבחון את המישקל היחסי של סיבות התלויות במיקום השירות, אופיו, היקפו, ואיכותו, לעומת הסיבות התלויות בפרט, כמו בריאותו, העדפותיו וצרכיו.

אחוזי השימוש בשירותים האחרים אומנם גבוהים יותר, אך אינם גבוהים במיוחד. אנו יודעים גם מי במשק הבית הוא/היא המשתמש/ת בשירות. מתברר שעיקר השימוש בשירותים הכלליים (למעט המרפאה ובית הכנסת) הוא על ידי ילדים, או ילדים ומבוגרים גם יחד: אלה הם 70% מהמשתמשים במרכז הקהילתי ובספרייה, 67% מהמשתמשים במתקני הספורט-בריכה, ו-59% מהמשתמשים בגן הציבורי. **נתונים אלה מובילים לשתי מסקנות: (1) חשוב במיוחד ששירותים אלה יהיו קיימים בשכונות שבהן גרות כבר משפחות עם ילדים, או שרוצים למשוך אליהן משפחות כאלה. (2) יש צורך לעשות מאמץ מיוחד כדי למשוך מבוגרים להשתמש בשירותים אלה.<sup>15</sup>**

מעניין במיוחד הוא השירות של גן ציבורי. מצד אחד, אחוז השימוש בו הוא הגבוה ביותר מבין שירותי הבחירה. מצד שני, אחוז שביעות הרצון הוא הנמוך ביותר. נראה בהמשך שהגן הציבורי הוא גם השירות שלגביו יש המיספר הגבוה ביותר של שכונות (5) בהן אחוז גבוה של משיבים מעיד על מחסור בו בשכונה. כנראה שהחסר הוא בכך שהצורך לשימוש בגנים ציבוריים הוא חזק כל כך, שמשמש גם בגנים שאינם מספקים את הצרכים באופן מיטבי.

השאלה השנייה, החשובה מבחינה תיכנונית, היא איפה ממוקם השירות שמשתמשים בו, האם בתוך השכונה או מחוצה לה. כיוון שרשימה זו כללה רק שירותים הנחשבים מקומיים, חשוב לקבל מושג האם אנשים נוטים לצרוך את השירות בשכונה שלהם, או במקום אחר. איננו יכולים לדעת, כמובן, האם אלה המשתמשים בשירות מחוץ לשכונה עושים זאת מתוך בחירה, או מתוך חוסר ברירה כי אין שירות כזה קרוב לביתם. ככל שאחוז המשתמשים בתוך השכונה גבוה יותר, נראה שחובת העירייה לספק את השירות מתמלאת טוב יותר. ככל שהאחוז נמוך יותר, זה צריך להדליק נורה אדומה באשר לצורך לא ממולא במסגרת השכונה.<sup>16</sup>

לוח מס' 8 מצביע על כך שהרוב המכריע של השירותים הללו נצרכים בתוך השכונה. האחוזים הנמוכים יחסית הם ביחס לשירותים של מעונות יום, מרפאה, מתקני ספורט-בריכה, ומועדון קשישים. התמונה, אם כן, נראית מעודדת, במיוחד בהתחשב באחוזי שביעות הרצון הגבוהים מהשירותים השונים. נסתכל עתה על ההבדלים בין השכונות בשימוש בשירות בתוך או מחוץ לשכונה. השירותים שבהם השימוש מחוץ לשכונה גבוה (מעל 60% של המשתמשים) במיספר רב יחסית של שכונות הם: מתקני ספורט-בריכה (7 שכונות), וספרייה ציבורית (4 שכונות). בשלוש שכונות יש שימוש גבוה יחסית מחוץ לשכונה של מיספר רב יחסית של שירותים: בלב יפו אחוז ניכר צורכים את השירותים הבאים מחוץ לשכונה (מעון יום, גן ילדים, מועדון קשישים, מרכז קהילתי וספרייה ציבורית); בכיכר המדינה השירותים האלה הם מועדון קשישים, ספרייה ציבורית, מתקני ספורט ומרפאה; ובית ג' ד' השירותים האלה הם מועדון קשישים, גן ציבורי, מתקני ספורט ומרפאה. התמונה בלב יפו היא המדאיגה במיוחד, מפני שאלה שירותי ציבור שכונתיים מובהקים, האמורים להיות קיימים בכל שכונה.

באיזו מידה מרגישים התושבים חסר בשירותים אלה בשכונה? 43% ענו שחסרים שירותים בסביבה שלהם, ו-57% ענו שלא חסרים שירותים. השכונות שבהן אחוז גבוה של אנשים (בין 82%-74%) אמרו שלא חסרים שירותים היו רמת אביב ג', נווה שרת, צפון ישן א', צפון ישן ב', וכיכר המדינה. בקצה השני היו שתי שכונות, נחלת יצחק והדר יוסף, שבו אחוז גבוה (כ-65%) אמרו שכן חסרים שירותים. בפירוט החסרים, השכונות שבהן מיספר גבוה יחסית אמרו שחסר יותר משירות אחד היו: לב ת"א (חסרים

<sup>14</sup> הניסוח הזה מבטא את האפשרות של קשישים נוספים הנמצאים במשק בית שבו צעיר/ה יותר ענה על השאלות.

<sup>15</sup> בעיה זו נמצאה גם במחקר ארצי גדול בנושא זה. ראו צ'רצ'מן, א. ליצ'פילד, ד. וקריגר, א. (1985) **אוכלוסיית היעד של המתנ"סים להלכה ולמעשה**. חיפה: המרכז לחקר העיר והאזור.

<sup>16</sup> אין אפשרות לבדוק את ההבדלים בין השכונות על פי מובהקות סטטיסטית, כפי שאנחנו עושים בדרך כלל בדוח זה.

לדעתם ספרייה ציבורית, גן ציבורי, ומתקני ספורט); נחלת יצחק (חסרים גן ציבורי, מתקני ספורט, ומרפאה); יפו ג' ד' (חסרים גן ציבורי, ומתקני ספורט, ומרפאה); שפירא (חסרים ספרייה ציבורית, וגן ציבורי); יד אליהו (חסרים מרכז קהילתי, וספרייה ציבורית). מעניין שרק ביפו ג' ד' יש הקבלה בין שימוש רב יחסית בשירותים מחוץ לשכונה והאמירה שחסרים שירותים בשכונה. בשאר השכונות אין הקבלה כזאת.

לעוסקים בשירותי ציבור שאינם הכרחיים, ידוע שרק חלק מאי השימוש בשירות נובע מאי הימצאותו בסביבה הקרובה. חלק אחר נובע מגורמים שונים הקשורים בפרט, בזמן הפנוי שיש לו או לה, ובמידת ההתאמה בין ההיצע של השירות ועלותו, לבין הדברים המעניינים אותו/ה. יתכן שזו הסיבה לכך, שבחלק מהשכונות שבהן יש אחוז נמוך מאוד של שימוש בשירותים מסוימים, אין טענות על חסר בשירותים אלה.

#### לוח מס' 9: שירותים חסרים לדעת המדגם, ולפי המתכננים בעירייה

שכונה	חסרים לדעת המרואיינים	מצב לפי המתכננים בעירייה
רמת אביב ג'	בית כנסת	חסר
הדר יוסף	מתקני ספורט ובריכה	חסר
צפון ישן א'	מרכז קהילתי	חסר ונמצא בתכנון
צפון ישן ב'	גן ציבורי	חסר
כיכר המדינה	מתקני ספורט ובריכה	חסר ונמצא בתכנון
לב ת"א	ספרייה ציבורית	חסר ונמצא בתכנון
	גן ציבורי	קיימים אך זקוקים לשיקום
	מתקני ספורט ובריכה	חסר ונמצא בתכנון
לב יפו	מעון יום	חסר
	גן ילדים	יש
	מועדון קשישים	חסר
	ספרייה ציבורית	חסר
יפו ג' ד'	גן ציבורי	קיימים רק גינות קטנות
	מתקני ספורט ובריכה	מתקני ספורט יש, חסרה בריכה
	מרפאה	יש
נווה עופר	גן ציבורי	קיימים רק גינות קטנות
שפירא	ספרייה	נמצאת בביצוע
	גן ציבורי	חסר
	מתקני ספורט ובריכה	
	גן ציבורי	חסר
נחלת יצחק	גן ציבורי	חסר
	מתקני ספורט ובריכה	חסר
	מרפאה	חסרה
יד אליהו	מרכז קהילתי	יש
	ספרייה ציבורית	יש קטנה
כפר שלם	גן ציבורי	חסר, נמצא בתכנון
	מתקני ספורט ובריכה	יש בחלק אחר של השכונה

כדי לבחון את הקשר בין ההערכות של התושבים לבין ההערכות המקצועיות בעירייה, ביררנו במחלקה לתכנון לטווח ארוך איך מתיישבים טענות התושבים עם המצב כפי שהם רואים אותו. לוח מס' 9 מציג את השכונות, על פי השירותים שמיספר רב יחסית של אנשים אמרו שהם חסרים בה, לצד ההתייחסות של המתכננים בעירייה. השוואה זו מצביעה על תמימות דעים רבה מאוד בין התושבים לבין המתכננים.

#### תופעת ה NIMBY - "לא בחצר האחורית שלי"

אחד האתגרים הקשים של תכנון עירוני הוא להגיע לאיזון ראוי בין הצורך למצוא מקום בעיר לשירותים מסוגים שונים, לבין ההתנגדות של תושבים המתעוררת, לעיתים קרובות, כאשר המיקום הנבחר הוא ליד ביתם. תופעה זו מוכרת בכל העולם, ונקראת NIMBY, או בעברית- 'לא בחצר האחורית שלי'. מהות התופעה מתבטאת בחוסר הנכונות של אנשים להסכים לכך ששירותים, המוגדרים על ידם כמטרדים, ימוקמו ליד ביתם. הם מודים בחיוניות השירות, אך רוצים שיהיה במקום אחר; כל מקום אחר, רק לא ליד ביתם. הבעיה, כמובן, היא שאם כל אחד יתייחס בצורה הזאת, הרי לא יהיה מקום שניתן יהיה לקיים את השירות.

תופעה זו מהווה בעיה מהותית וקשה עבור כל הרשויות העוסקות בתכנון. החלטותיהן מעוררות התנגדות, המסבכת, מעכבת, מייקרת ולעתים גם מונעת את הביצוע. לגבי שירותים כלל-עירוניים, או אף ארציים, כמו שדה תעופה, אתר לסילוק פסולת, או כביש בין-עירוני, המטרד ברור וניתן להניח שאף אחד לא היה רוצה אותם ליד ביתו. המצב בעייתי יותר לגבי שירותים עירוניים, מפני שלגביהם יש ויכוח על עצם קיום, מהות והיקף המטרד. כאשר מדובר בשירותים שמשרתים אנשים מאזורים שונים של העיר, דוגמת בית ספר מיוחד לילדים הבאים מרחבי העיר, או מקלט לנשים מוכות הבאות אף הן מרחבי העיר, התושבים בשכונה/ברחוב המסוים יכולים לטעון שהם אינם מעוניינים בתוספת התנועה שתלווה להפעלת השרות, ולהפריעה שתיגרם להם מהחשיפה לתופעה. הם שואלים- למה בחרתם דווקא במקום הזה? תמצאו מקום אחר, לא איכפת לנו איפה. קשה יותר לטעון כך כאשר מדובר בשרות כמו גן ילדים או בית ספר, המשרתים את ילדי השכונה; אך גם כאן יש המתנגדים להם כאשר מדובר במיקום ליד ביתם.

ניצבות זו מול זו שתי קבוצות, שיש להודות ששתיהן צודקות מנקודת מבטן. מצד אחד ניצבות הרשויות, בדמות פוליטיקאים, פקידים ואנשי מקצוע. הם טוענים שהשירותים האלה נחוצים ואף חיוניים, שהם יפתרו בעיה חברתית, שהם חיפשו מקום שיעמוד באמות מידה "אובייקטיביות", ושהצעתם היא המקום המתאים ביותר (בהתחשב באילוצים הקיימים).

מהצד השני ניצבים תושבים, המתנגדים למיקום השירות המסוים ליד ביתם. מבחינתם הוא יהווה מטרד, שירע בצורה משמעותית את איכות החיים שלהם, ואולי גם יפגע בערך הדירה שלהם.

כל צד נוטה להמעיט באמיתות וחשיבות הטענות של הצד השני, ולפקפק במניעים שלו. התושבים רואים את התהליך המיסתורי המתרחש בתוך הרשות כתהליך שרירותי, מונע על ידי אינטרסים שונים ומשונים, המתעלם מהצרכים שלהם וממציאות החיים שלהם. אנשי הרשויות רואים את התושבים כקטנוניים ואנוכיים, בלתי הגיוניים ומעוניינים רק באינטרסים הצרים שלהם. הם, אנשי הרשות, מייצגים רק את האינטרס הכללי ומתעלים מעל שיקולים פרטניים, בשעה שהתושבים מייצגים כל אחד אך ורק את האינטרס הפרטי שלו או שלה. כמובן, שמבחינתם של אנשי הרשות, האינטרס הכללי לגיטימי יותר מהאינטרס הפרטי, וצריך לגבור עליו.

גם עיריית תל-אביב-יפו נתקלת בבעיה זו, ומנסה להתמודד איתה בדרכים שונות הנראות לה כמתאימות לנסיבות המסוימות של איזה שירות באיזו סביבה.

בסקר זה בחנו את העמדות העקרוניות של תושבים ביחס לסוגים שונים של שירותים. שאלנו "אם יהיו ברחוב שלך המוסדות הבאים- האם תראה בזה שיפור או הרעה של המצב הקיים?" השאלה נוסחה בצורה זאת מכמה טעמים: (א) שאלנו ביחס לרחוב של הפרט כדי שהמצב, אף שהוא היפותטי, יהיה מצב שקרוב מאוד לפרט. (ב) הובעה קביעה בניסוח השאלה, שקירבה של שירות מסוים היא לא בהכרח שלילית; יתכן גם מצב שהיא נחשבת חיובית. (ג) השירותים שכללנו בשאלה היו בעיקרם שירותים הקיימים בכל שכונה, והמקובלים כנחוצים בכל שכונה (טיפת חלב, גן ילדים, בית כנסת). אך הכנסנו לרשימה גם שלושה שירותים אזורים יותר, אשר העירייה כבר נתקלה בהתנגדות אליהם במקומות שונים בעיר (בית אבות/דיור מוגן, מקלט לנשים מוכות ובי"ס מיוחד). (ד) שבילים מיוחדים לאופניים הם יוצאי דופן ברשימה הזו, אך הנושא הוכנס בגלל העניין שיש לעירייה לפתח שירות זה.

לוח מס' 10 מציג את התפלגות התשובות ב מדגם כולו. בחלק מהמקרים, המרואיינין ציין שיש כבר שירות כזה ברחוב שלו, ועל כן הוא לא נדרש להביע עמדה היפותטית. הלוח, אם כן, מציג רק את העמדות של אלה שלא מתנסים במצב המתואר.

לוח מס' 10: עמדות ביחס לשירותי ציבור ברחוב המגורים (%)<sup>1</sup>

שירות		הרעה		שיפור		לא שיפור ולא הרעה	
מס' משיבים	%	מס' משיבים	%	מס' משיבים	%	מס' משיבים	%
טיפת חלב	167	33	305	61	32	6	



14	53	60	229	26	102	גן ילדים
17	100	62	361	21	120	מגרש משחקים
18	66	48	176	34	122	בית כנסת
14	81	48	285	38	224	מרכז יום לקשיש
16	94	45	256	39	221	בית אבות
23	138	39	231	38	227	בי"ס מיוחד
38	237	22	134	40	250	מקלט לנשים מוכות
5	34	78	544	16	113	שבילים לאופניים

<sup>1</sup> אחוז מתוך אלה שנתנו תשובה לשאלה ההיפותטית.

מיספר נקודות חשובות עולות מהלוח :

- אנשים מבחינים בין השירותים השונים. אין נטייה כללית לטעון שכל דבר הוא שיפור, או הרעה.
- אין אף שירות שכולם מסכימים עליו כשיפור או כהרעה; לגבי כל אחד יש המחייבים ויש השוללים.
- הדעות הנחרצות יותר (כלומר שרוב המשיבים מביע אותן), הן בכיוון החיובי ולא בכיוון השלילי.
- הדעות החיוביות ביותר מתייחסות לשירותים שכונתיים לילדים- טיפת חלב, גן ילדים, ומגרש משחקים.
- הנושא של שבילים מיוחדים לאופניים מתקבל בחיוב רב, אף שאיננו בהכרח מיועד לילדים; להפך, מבחינת העירייה המניעים הם בעיקר למשוך מבוגרים להשתמש באופניים במקום מכוניות.
- הדעות הבינוניות יותר נוגעות לשירותים המיועדים לקשישים (מרכז יום לקשיש, בית אבות, ובית כנסת) (המזוהה במידה מסוימת עם אנשים מבוגרים יותר).
- שני השירותים הבעייתיים ביותר הם בי"ס מיוחד ומקלט לנשים מוכות, ובמיוחד האחרון; אכן השירותים האזוריים או הכלל-עירוניים. על אף זאת, אחוז קטן רואה בו שיפור, וגם לא כולם רואים בו הרעה. ראוי לשים לב לכך שאחוז השוללים אותם איננו שונה מאחוז השוללים את מרכז היום לקשישים או את בית האבות.

יהיו שיאמרו שהתמונה המצטיירת מהלוח ורודה יותר מהמציאות. מצד אחד יתכן שהרבה אנשים לא רצו להתנגד לשירותים השונים ולהביע בכך עמדה הנחשבת "לא נאורה". בתיאוריה היה להם קל לא לשלול את השירות; אך אין זה יכול להבטיח שאם השאלה תהייה מעשית, הם יגיבו באותו אופן. מצד שני היו אנשים שלא היססו להתבטא נגד הכנסת שירות זה או אחר.

בחנו את הקשר בין התשובות לשאלה הזאת לבין המאפיינים האישיים של המרואיינים. התברר שברוב המקרים ההתייחסות לשירות קשורה לשאלה התכליתית: האם השירות הזה נחוץ לי ולמשק ביתי, או לא. שירות שיכול לשרת אותי או אחד מבני ביתי נתפס כשיפור הסביבה; שירות שאיננו רלבנטי לי או לנו, נתפס יותר כהרעה. ועל כן:

- משפחות עם ילדים נוטות להעריך בחיוב מיקום קרוב של טיפת חלב, גן ילדים ומגרש משחקים.
- אנשים מבוגרים יחסית רואים בחיוב קירבה של בית אבות ומרכז יום לקשיש.
- צעירים רואים שבילים לאופניים בחיוב, יותר מאשר מבוגרים.
- רווקים רואים את רוב השירותים כהרעה, כנראה מפני שאלה אינם משרתים אותם כלל.

שירותים שכונתיים חסרים - הנתונים ההשוואתיים מצביעים על תמימות דעים רבה מאוד בין התושבים לבין מחלקת התכנון של העירייה, ביחס לשירותים החסרים. אפשר להוציא מכך שתי מסקנות: א) מתכנני העירייה מודעים היטב למצב בשכונות בתחום זה; ב) התושבים מדווחים אף הם בצורה אמינה, ואינם נותנים 'רשימת קניות' סתמית וגורפת. אין זה אומר שניתן לוותר על אחת מקבוצות אלה. המתכננים מספקים את הידע ביחס לנומרות מקובלות בתכנון ואפשרויות היישום של נורמות אלה בזמן ובמקום נתון; התושבים יכולים לספק את סדרי העדיפויות שלהם ביחס לאיזה שירותים חסרים חשובים להם יותר, במקרה ויש צורך לבחור.

חלק מסוים של החסר כבר נמצא בטיפול, וזו עובדה חיובית. אך סביר מאוד שזה ייקח הרבה שנים עד ששירותים אלה אכן יעמדו לרשות התושבים, ובינתיים המצב בתחום זה איננו משיבוע את רצונם. סביר גם להניח שהתושבים אינם יודעים מה נמצא בתכנון. אין לדעת אם הידיעה שבעתיד (הרחוק יחסית) יהיה יותר טוב, הייתה מנחמת אותם, או רק מגבירה את התסכול; אך ראוי לשקול איך להביא תוכניות אלה לידיעתם.

המסקנות הנובעות מהממצאים על התייחסות המרואיינים לשירותים העלולים להיחשב NIMBY (לא בחצר האחורית שלי) הן:

- ◆ שירותים הנחשבים רלבנטיים במישרין למשק הבית יתקבלו יותר ברצון משירותים המיועדים לאנשים אחרים. הבעיה כמובן נוצרת כאשר האוכלוסייה איננה הומוגנית מבחינת השירותים הרלבנטיים לה.
- ◆ שירותים המשרתים ילדים, לא רק שאינם נחשבים כהרעה, כי אם נחשבים כשיפור הסביבה, לפחות על ידי רוב צנוע של המשיבים.
- ◆ קיימת הבנה מסוימת, אצל חלק מהאנשים, שאי אפשר לשלול כליל שירותים חיוניים, כמו בי"ס מיוחד ומקלט לנשים מוכות, אף אם הם לא רצויים במיוחד.
- ◆ יתכן ששילוב של שירות חיובי יותר עם שירות חיובי פחות יכול להוציא את העוקץ מן המצב, או לפחות חלק ממנו. אפשרות נוספת היא מתן תמריץ לתושבים, כמו שיפור המצב בשירות אחר, בתמורה להסכמתם לשירות הרצוי פחות. כמו כן יש למצוא דרכים להקטין את ההפרעה הצפויה לאנשים של השירות, ולענות בכך על החששות שלהם.
- ◆ כמובן שיש לסייג מסקנות אלה. התייחסות האנשים הייתה לשאלות היפותטיות, ואין לדעת איך הם היו מגיבים אילו מצב כזה היה מתעורר בפועל. מוכרת התופעה של פער בין עמדות מוצהרות לבין התנהגות בפועל. אך פער זה איננו קיים רק בכיוון אחד: אדם יכול להצהיר על עמדה חיובית ולפעול נגד כאשר הנושא מתעורר בפועל; אולם הוא גם יכול להצהיר על עמדה שלילית ובפועל לא להתנגד למצב. תופעה זו מוסברת בכך שההתנהגות של אנשים בפועל קשורה בהרבה גורמים; נוספים, מלבד העמדה שלהם. כאשר הוא מביע את העמדה, הוא איננו משקר; זאת עמדתו. אך כאשר הוא נתקל במצב בפועל, נכנסים לתמונה גם גורמים חברתיים, כלכליים, פוליטיים וכד', שיכולים לפעול בכיוון של ריסון, מצד אחד, או החרפת העמדה, מצד שני.

## היחס לעיר תל-אביב-יפו

לחיים בעיר בכלל, ובעיר מסוימת בפרט, יש היבטים שונים; חלקם חשובים יותר וחלקם חשובים פחות עבור אנשים וקבוצות שונים. מבחינת העירייה, ראוי לקבל מידע על מידת שביעות הרצון של התושבים

מההיבטים השונים. כך היא תוכל להפנות את תשומת הלב והמשאבים שלה לשיפור הנושאים הבעייתיים יותר- כמובן כל עוד הם בתחום שהיא יכולה לפעול בו ולהשפיע עליו.

לוח מס' 11 מציג את ההיגדים שהצגנו בפני המרואיינים ואת ממוצע התשובות שכל היגד קיבל. במקרה זה ביקשנו מהמרואיינים להתייחס בהכללה לעיר כולה, כלומר במידה מסוימת לדימוי העיר יותר מאשר בהכרח לניסיונם האישי. אין לנו דרך לדעת בבירור האם אנשים יכלו או רצו להתייחס כך; אנשים הרי אינם מתנסים בכל העיר, ואינם מכירים את התנאים השונים המאפיינים את החלקים השונים שלה. ננסה על כן לראות, האם ניתן למצוא קשרים בין הניסיון והמצב האישי שלהם לבין היחס שלהם לעיר.

כדי לא להטות את ההתייחסות של האנשים, נוסחו חלק מההיגדים כדעה שלילית כלפי היבט מסוים של העיר, וחלק כדעה חיובית. אך כדי להקל על ניתוח הממצאים, ולאפשר יצירת מדד כולל, הפכנו לאחר מעשה את כיוון הסולם, כך שממוצע גבוה יותר תמיד משקף עמדה חיובית יותר כלפי העיר וחוסר הסכמה עם ההיגד השלילי. לדוגמה, הנטייה במדגם היא לא להסכים עם ההיגד שתל אביב מתאימה למגורים רק לעשירים, ובכך הביעו עמדה חיובית כלפי העיר. לעומת זאת, הם כן הסכימו עם ההיגד שתל אביב היא עיר שיש בה רעש, זיהום אוויר וצפיפות.

#### לוח מס' 11: דעות על העיר תל-אביב-יפו

מס' משיבים	ממוצע <sup>1</sup>	היגדים שליליים
701	2.37	לתל אביב יש יותר חסרונות מיתרונות
714	2.11	תל אביב מתאימה למגורים רק לעשירים
723	4.12	תל אביב היא עיר שיש בה רעש, זיהום אוויר וצפיפות
700	2.76	תל אביב היא מקום שטוב לעבוד ולבלות בו, אך לא מקום בשביל לגור בו
		היגדים חיוביים
706	3.58	תל אביב היא עיר יפה
618	3.15	תל אביב היא עיר שמתאימה לגידול ילדים
653	3.73	תל אביב היא עיר בטוחה שניתן להסתובב בה בלי חשש בשעות הערב ובלילה
720	3.69	תל אביב היא עיר שטוב לחיות בה

<sup>1</sup> הממוצע הוא על בסיס סולם מ-1, כאשר: 5 = מסכים מאוד - 1 = בכלל לא מסכים. כלומר ככל שהממוצע גבוה יותר, הוא מבטא הסכמה רבה יותר עם ההיגד.

באופן כללי הלוח מציג תמונה מעודדת, של יחס חיובי להיבטים שונים של העיר; הנטייה היא להסכים עם ההיגדים החיוביים, עם קצת פחות נחרצות ביחס להתאמת העיר לגידול ילדים, ולא להסכים עם ההיגדים השליליים. עיון בממוצעים של ההיגדים השליליים מבהיר שהנושא הבעייתי ביותר, בו הממוצע הוא גבוה בהרבה מהאחרים וההסכמה עם ההיגד השלילי היא הרבה ביותר, הוא הנושא של איכות הסביבה (רעש, זיהום אוויר וצפיפות). ביחס לשאר ההיגדים השליליים הנטייה היא לא להסכים איתם. נזכיר כאן שנושא איכות הסביבה היה גם הבעייתי ביותר בהערכה של סביבת המגורים המיידית שלהם.

בדקנו את הקשר בין ההיגדים הללו לבין המאפיינים האישיים של המרואיינים. מאפיין אישי הרלבנטי לעיתים הוא מאפיין המין של המרואיינים. בנושאים של המחקר הזה, העמדה היחידה שבה מצאנו הבדל בין נשים וגברים הייתה לגבי ההיגד על תל-אביב-יפו כעיר בטוחה. גברים נטו להסכים עם היגד זה יותר מנשים: הממוצעים היו 3.91 אצל גברים ו-3.61 אצל הנשים. נתון זה מעיד על בעיה הקיימת עבור נשים יותר מאשר עבור גברים, ומצטרפת למחקרים רבים בערים שונות בעולם, המצביעים על אותה בעיה<sup>17</sup>.

מתוך ההיגדים השליליים, רק לגבי ההיגד של איכות הסביבה ניתן היה למצוא קשר למאפיין אישי כלשהו. הקשר החזק ביותר היה עם הכנסה מדווחת: האנשים הביקורתיים ביותר לגבי איכות הסביבה

<sup>17</sup> ראו לדוגמה: צ'רצ'מן, א. (1994). נקודת מבט מבחנת על איכות החיים העירונית: נשים, ילדים וקשישים. עיר ואזור, מס' 23, 151-165. Wekerle, G. & Whitzman, C. (1995). *Safe Cities*. New York: Van Nostrand Reinhold.

היו אלה בעלי ההכנסה הנמוכה. השכונה שבה היו הדעות החיוביות ביותר בנושא זה הייתה נווה שרת (ממוצע 3.42). בשתי שכונות היו האנשים ביקורתיים פחות משבאחרות: נחלת יצחק (2.44) וכיכר המדינה (2.31). הממוצע המשקף ביקורת קשה נע בכל השכונות הנותרות בין 1.96-1.33. אנחנו רואים שלא ניתן לייחס את בעייתיות הנושא הזה באופן פשוט למעמד הכלכלי-חברתי של השכונות.

ביחס להיגדים החיוביים, מצאנו שאנשים מבוגרים יחסית, ותיקים בעיר, בעלי דירות ונשואים נוטים להביע דעות חיוביות יותר מהאחרים. באופן מפורט, נזכיר שהממוצע הנמוך ביותר מבין היגדים חיוביים אלה מתייחס להתאמת העיר לגידול ילדים. על כן, מעניין שדווקא מישקי בית עם ילדים מסכימים יותר מהאחרים שתל אביב היא עיר המתאימה לגידול ילדים. מחקרים אחרים<sup>18</sup> מצאו תופעה דומה ביחס לסוגי בניינים שונים: האנשים הגרים בהם נוטים להיות חיוביים יותר כלפיהם מאשר אלה שאינם גרים בהם. קיימים שלושה הסברים אפשריים לתופעה זו, שיכולים להיות נכונים כל אחד בנפרד או כולם במשולב: (1) בחירה עצמית של מישקי בית: מי שמראש חושבים שהעיר מתאימה לילדים בוחרים לגור בעיר ולגדל משפחה בה. (2) ההתנסות האישית-משפחתית היא אכן חיובית, ועל כן העמדה היא שהעיר מתאימה לילדים. (3) הפעלת המנגנון הפסיכולוגי הידוע של דיסוננס קוגניטיבי, באמצעותו מנסים אנשים להצדיק החלטה שלהם לאחר קבלתה, על-ידי הדגשת החיוב שבהחלטה ובמצב הנוצר. במקרה זה, מי שגרים בתל-אביב-יפו עם ילדים שכנעו את עצמם שזו הייתה החלטה טובה ושזהו מצב חיובי עבורם.

## מדד היחס לעיר

כדי לקבל תמונה כללית יותר של היחס אל העיר, בנינו מדד המחבר ביחד את כל ההיגדים הללו. הממוצע הכללי במדד זה היה 3.36, כאשר 5 הוא הגבוה ביותר האפשרי. הלוח מצביע על כך שרוב האנשים מביעים יחס חיובי מתון לעיר, וכרבע נוסף מביע דעה חיובית ברורה. רק רבע מה מדגם מביע עמדה שלילית ברורה לעיר.

לוח מס' 12: מדד היחס לעיר תל-אביב-יפו

ממוצע	מס' משיבים	%
1-2.99	195	26
3-3.99	390	52
4-5	168	22

במדד זה, ההשוואה בין השכונות מצביעה על כך שהשכונה שבה היה הממוצע הגבוה ביותר, כלומר הדעות החיוביות ביותר, הייתה נווה שרת (4.05), והיא שונה מבחינה זו מכמעט כל השכונות האחרות. השכונה שבה הדעות הן הביקורתיות ביותר היא שפירא, עם ממוצע של 2.84. כל שאר השכונות נופלות בממוצעים בין 3.59-3.10.

בדקנו את הקשר בין המדד הזה לבין שביעות הרצון מ'שם' השכונה ומאיכות הסביבה בסביבת המגורים המסויים שלהם, כדי לראות אם הערכת העיר והשכונה קשורות זו בזו. אכן יש קשר כזה: ממוצע שביעות הרצון מהשם של השכונה, של האנשים המרוצים יחסית מהעיר הוא 3.38, לעומת ממוצע של 2.75 של המרוצים פחות מהעיר. הממוצעים המקבילים ביחס לאיכות הסביבה הם 3.14 ו-2.39. מי שמרוצה מהעיר הוא/היא גם נוטה להיות מרוצה מה'שם' של השכונה ומאיכות הסביבה בה. אולם ניתן גם לנסח זאת בכיוון ההפוך: מי שמרוצה מה'שם' של השכונה ומאיכות הסביבה בה גם נוטה להיות מרוצה מהעיר. הנקודה היא שכיוון ההשפעה איננו ידוע, ואי אפשר לדעת מה משליך על מה- הסביבה המיידית על העיר, או העיר על הסביבה המיידית.

<sup>18</sup> צ'רצ'מן, א. וג'ינזברג, י. (1980). בניינים רבי כניסות- עמדות התושבים ודפוסי התנהגות. חיפה: המרכז לחקר העיר והאזור. Churchman, A. & Ginsberg, Y. (1984). The image and experience of high rise housing in Israel. *Journal of Environmental Psychology*, 4, (1), 27-41.

כאשר בחנו במשולב את המשתנים שיכולים להסביר את עמדת האנשים ביחס לעיר, מצאנו ששישה משתנים יכולים לנבא 44.55% של המקרים. משתנים אלה הם לפי הסדר: שביעות הרצון מסביבת המגורים, הכנסה מדווחת, יחס לסוגי ציפוף, שביעות רצון מהבניין, גובה הבניין שגרים בו, וותק בעיר<sup>19</sup>. (לא הייתה השפעה לוותק בדירה, גודל משק בית, צפיפות דוור, היחס לבניינים גבוהים או גיל). **אלה שבעי הרצון מסביבת המגורים שלהם, המעריכים את ההכנסה שלהם כגבוהה יחסית, המביעים עמדה חיובית יחסית לציפוף, המרוצים מבניין המגורים שלהם, הגרים בבניינים גבוהים יותר, והגרים יותר זמן בעיר- הם אלה המביעים יחס חיובי יותר לעיר תל-אביב-יפו מהאחרים. אנחנו רואים שאנשים נוטים להפריד בין המצב בתוך הדירה לבין יחסם לעיר, ומבינים, כנראה, שאין קשר מתחייב בין שתי רמות אלה של הסביבה.**

## ילדים בעיר

עבור משפחות עם ילדים, איכות חייהם של ילדיהם היא אחת הנקודות החשובות להם מאוד. כאשר אנשים בוחרים מקום מגורים, אחד השיקולים שלהם הוא האם הסביבה הזאת תהיה סביבה טובה לילדים. על כן הכנסנו לסקר מיספר שאלות הנוגעות להיבטים שונים של חיי הילדים. ראינו כבר בסעיפים אחרים שהדימוי של תל-אביב-יפו איננו של עיר שאיננה מתאימה לגידול ילדים, שרמת מוסדות החינוך נחשבת סבירה על ידי אחוז סביר של המדגם, ושהנושא של החברה לילדים בסביבה אף הוא איננו בעייתי מאוד עבור חלק ניכר מה מדגם.

נציג עתה שני נושאים נוספים, ואחר כך נסכם את התמונה המצטיירת מהמצאים.

### מקומות המשחק של הילדים

משחק (PLAY) הוא פעולה הנעשית מתוך רצון חופשי, לשם הנאה, והכוללת בתוכה בדרך כלל מידה מסוימת של סימולציה וחופש לשנות את הכללים. למשחק במובן רחב זה יש חשיבות מכרעת עבור ההתפתחות הפיזיולוגית, ההכרתית, הרגשית והחברתית של ילדים, ובהקשר זה יכול משחק עצמאי וחופשי מחוץ לדירת המגורים לתרום רבות.

שאלנו, על כן, מיספר שאלות לגבי מקומות המשחק של הילדים, ולגבי יכולתם לצאת לבד לשחק בחוץ. השאלות נשאלו רק במקרים שהיו במשפחה ילדים בני 2-12. ראוי לשים לב שאלה תשובות ההורים, כאשר הניסיון מלמד שאין בהכרח התאמה מלאה בין הדעות או הידע של ההורים, לבין ההתנהגות בפועל של הילדים. כלומר, לא כל ההורים יודעים במדויק איפה הילדים שלהם משחקים.

### לוח מס' 13: מקומות המשחק של ילדים בגיל 2-12

מקום	מס' משיבים	% <sup>1</sup>
בתוך הדירה שלנו או בדירת חברים	98	47
בחצר הבניין	88	42
ברחוב או בשביל	15	7
במגרש החנייה	5	2
בגן ציבורי	87	42
בחצר ביי"ס	10	5
במרכז המסחרי בשכונה	7	3

<sup>1</sup> האחוזים מסתכמים ליותר מ-100%, מפני שאנשים יכלו לתת יותר מתשובה אחת, והאחוז חושב ממיספר המשיבים ולא ממיספר התשובות.

ככלל, **מקומות המשחק** של הילדים בגילאים האלה מתחלקים באופן די שווה בין משחק בתוך הבית ומשחק בחוץ. חלק מהילדים משחקים כנראה רק באחד מהם וחלק בשניהם. המקומות בחוץ השכיחים

<sup>19</sup> חשוב לציין שרק סוג מסוים של נתון יכול להיכנס למיבחן, ועל כן לא ניתן לבדוק באמצעותו את כל המשתנים.

ביותר הם החצר של בניין המגורים וגן ציבורי. מיעוט המשחק בחצרות של בתי ספר יכול לנבוע ממיספר גורמים, כולל הממצא ממחקרים אחרים שהנטייה היא לכך שבני הנוער תופסים את המגרשים שם ואינם מאפשרים פעילות של ילדים בגילאים שבהם מדובר כאן.

אין אפשרות לעשות בדיקות סטטיסטיות, אך לא מסתמנים הבדלים גדולים במקומות המשחק של הגילאים השונים. גילאי 6-12 משחקים קצת פחות בתוך הבית וקצת יותר בחצר הבניין, מהילדים הקטנים יותר; הם גם כמעט היחידים שמשחקים בחצר ביה"ס ובמרכז המסחרי.

חלק מההנאה ומהתרומה של משחק בחוץ קשור ביכולת של הילד/ה לצאת החוצה לבד, ולא להיות תלוי/ה בהורים כדי לשחק בחוץ. סביר שיכולת זו קשורה בגיל הילדים, ועל כן שאלנו לפי קבוצות גיל, האם הם יוצאים לבד לשחק בחוץ (ראו לוח מס' 13). על אף שקיימים אכן הבדלים גדולים בין הגילאים, מעניין שבכל גיל יש ילדים היוצאים החוצה לבד, ויש שאינם. הבדל זה קשור ביחסי גומלין בין הסביבה הפיזית והחברתית המסוימת של אותה משפחה, בין המאפיינים האישיים של הילד/ה, ובין הגישה של ההורים לעצמאות הילדים ולמשחק בחוץ.

לוח מס' 14: יוצאים לבד לשחק בחוץ, לפי גיל

קבוצת גיל	כן יוצאים לבד		לא יוצאים לבד	
	מס' משיבים	%	מס' משיבים	%
2-5	15	13	97	78
6-9	69	69	31	31
10-12	70	86	11	14

תמונה זו איננה קשורה למאפייני הבניין של המרואיינים היכולים להיות רלבנטיים, כמו אם יש או אין חצר קדמית, או רחבת כניסה חיצונית, או אינטרקום. חוסר היכולת של הילדים הקטנים לצאת החוצה לבד כנראה מהותית יותר, וקשה להגיע למצב שבו אחוז ניכר מהם יוכלו לצאת החוצה לבד. לעומת זאת, אחוז ניכר של הילדים בגיל בית ספר יסודי יוצא לבד לשחק בחוץ. נתונים אלה מנוגדים לדימוי הרווח אצל הרבה מבוגרים, שחל שינוי לרעה במצב זה מאז שהם היו ילדים.

לעומת זאת, השוואה עם ממצאים של מחקרים אחרים מצביעה על תמונה מעורבת מבחינת מקום המדגם שלנו באופן יחסי למדגמים אחרים<sup>20</sup>. מצד אחד, במעלה אדומים כבר מגיל 6 יותר מ-95% מהילדים יצאו לבד, ובבני ברק 83% מהילדים בגילאי 6-9 יוצאים לבד. בחיפה מצאנו שבבניינים שבין 8-20 קומות, 26% מגילאי 4-5 יצאו לבד, 74% מגילאי 6-7, ו-94% מגילאי 8-9. בפסגת זאב בירושלים 59% מבני גיל 5 יצאו לבד, ו-88% מגילאי 6-11.

לא פשוט להשוות בין המחקרים השונים, שנעשו בשנים שונות, מתחילת שנות ה-80 ועד היום, במקומות שונים בארץ, בסוגי בניינים שונים, ובין אוכלוסיות שונות. אך השוואה זו מצביעה על מיספר מגמות: (א) הורים מבחינים בין גילאי הילדים; ככל שהילדים גדולים יותר, הם יכולים יותר לצאת לבד<sup>21</sup>. (ב) קצב השינוי הזה תלוי בגורמים שונים, שאחד החשובים בהם הוא תכנון הסביבה הקרובה של בניין המגורים, ומידת התאמתה לפעילות עצמאית של הילדים. (ג) דווקא ההבדל בין האוכלוסיות איננו החשוב במיוחד. (ד) המצב בארץ, מבחינה זו של יכולת הילדים לצאת לבד, הוא עדיין הרבה יותר טוב

<sup>20</sup> המקור לנתונים על מעלה אדומים ופסגת זאב הוא: צ'רצ'מן, א., עמיר, ש. ופרנקל, א. (1991). הנחיות לתכנון שטחים פתוחים בשכונות מגורים. חיפה: המרכז לחקר העיר והאזור. המקור לנתונים על בני ברק הוא צ'רצ'מן, א. וגינברג, י. (1997). תכנית אב בני ברק, סקר אוכלוסייה. חיפה: המרכז לחקר העיר והאזור. המקור לנתונים על חיפה הוא Churchman, A. & Ginsberg, Y. (1984). The image and experience of high rise housing in Israel. *Journal of Environmental Psychology*, 4 (1), 27-41.

<sup>21</sup> על פניו אימרה זו נראית מובנת מאליה. אך הדרגתיות זו איננה מאפיינת ארצות מערביות רבות, שם הילדים לא יוצאים לבד עד גיל הרבה יותר מבוגר מאצלנו.

מאשר בכמעט כל המקומות האחרים בעולם שבו נושא זה נבדק. חשוב מאוד שנעשה הכל כדי לשמור על יתרון עצום זה.

ביטוי אחר ליכולת השימוש העצמאי במרחב הוא הדרך שבה מגיעים הילדים לבית הספר: האם בעצמם- ברגל או באוטובוס, או האם תחת חסותם של מבוגרים- בהסעה מאורגנת או בהסעה על ידי הורה.

לוח מס' 15: אמצעי ההגעה לבית הספר, לפי גיל

גילאי 13-17		גילאי 6-12		
%	מס' משיבים	%	מס' משיבים	
17	24	64	116	ברגל
-	1	-	1	אופניים
47	65	6	11	אוטובוס
33	45	27	49	הסעה מאורגנת
3	4	3	6	הסעת הורים
100	139	100	183	סה"כ

גם כאן מתקבלת תמונה מעודדת- 70% מילדי 6-12 מגיעים לבית הספר בכוחות עצמם, ו- 64% מבני הנוער בגיל 13-17. אחוז גדול יחסית מגיעים לבית הספר בהסעה מאורגנת, כנראה בעקבות המרחק בין ביתם לבין בית הספר. מעודד במיוחד הוא מיעוט המקרים שבהם ההורים צריכים, או מרגישים צורך, להסיע את הילדים.

#### שביעות רצון ההורים ממקומות המשחק של הילדים בגילאי 2-12

23% (46) מרוצים במידה רבה

27% (53) מרוצים במידה בינונית

35% (69) מרוצים במידה מועטה

16% (31) לא מרוצים

הממוצע הכללי הוא 2.57<sup>22</sup>, המעיד על רמת שביעות רצון לא גבוהה במיוחד. קיימים הבדלים בין השכונות: השכונה בה שביעות הרצון היא הגבוהה ביותר היא רמת אביב ג' (ממוצע 3.37). שביעות הרצון הנמוכה ביותר היא בלב ת"א ובנווה עופר (1.90 ו- 1.77). שאר השכונות מתקבצות באמצע. מצב זה של חוסר שביעות רצון ממקומות המשחק של הילדים חוזר על עצמו במחקרים רבים. לדוגמה, במחקר במעלה אדומים ובפסגת זאב<sup>23</sup> ממוצע שביעות הרצון היה אף הוא בינוני (2.10 בסולם מ- 1-3).

#### תל אביב כעיר המתאימה לילדים

כזכור, אחד ההיגדים בנושא היחס לעיר תל-אביב-יפו היה כי "תל-אביב-יפו היא עיר המתאימה לגידול ילדים". שם ראינו שההסכמה עם היגד זה היא בינונית (ממוצע 3.15). בחנו את הקשר בין עמדה זו לבין עמדות אחרות, כדי לנסות לראות מהם הדברים העשויים להיות רלבנטיים לעמדה זו. מצאנו שביקורת על נושא זה מתקשר למיספר עמדות:

- על הביטחון בעיר

<sup>22</sup> בסולם מ 1-4.

<sup>23</sup> צ'רצ'מן, א., עמיר, ש. ופרנקל, א. (1991). הנחיות לתכנון שטחים פתוחים בשכונות מגורים. חיפה: המרכז לחקר העיר והאזור.

- על איכות הסביבה בה
- הערכת סביבת המגורים כצפופה מאד (אבל לא צפופה במידה בינונית)
- על החברה לילדים הקיימת בסביבת המגורים שלהם
- על רמת מוסדות החינוך

מי שביקורתי יחסית בנושאים אלה נוטה לומר שהעיר איננה מתאימה לגידול ילדים. אין הבדל על פי הכנסה מדווחת, או על פי צפיפות הדיור, או על פי מיספר הילדים במשפחה. אין קשר בין נושא זה לבין העמדות של המשיבים לגבי בניינים גבוהים או סוגי הציפוף השונים.

בבדיקה הסטטיסטית המשולבת מצאנו ששלושה משתנים יכולים לנבא נכון 35.34% מהמקרים, מבחינת ההערכה של העיר כמתאימה לגידול ילדים: היחס לאיכות הסביבה בעיר, היחס לרמת מוסדות החינוך והיחס לביטחון בעיר. מי שחיובי יותר כלפי נושאים אלה, נוטה יותר לראות את העיר תל-אביב-יפו כמקום המתאים לגידול ילדים.

## סיכום

באופן כללי קיים יחס חיובי להיבטים שונים של העיר. רוב במשיבים הסכימו שתל-אביב היא עיר בטוחה, עיר שטוב לחיות בה ועיר יפה. בנושא אחד הייתה הסכמה מתונה יותר- ביחס להתאמת העיר לגידול ילדים. ניתוח מעמיק יותר מצביע על כך שזו דעתם בעיקר של מרואיינים שאין להם ילדים, ולא של אלה עם ילדים. כלומר, קיים פער בין דימוי העיר כמקום המתאים לגידול ילדים בעיני אנשים ללא ילדים הגרים בה, לבין המציאות החיובית בעיר, כפי שהרבה משפחות עם ילדים חוות אותה. ראוי שהעירייה תעשה מאמץ לנסות לשנות דימוי זה כדי למשוך עוד משפחות עם ילדים לבוא לעיר, או להשאיר בעיר צעירים כאשר הם יעברו לשלב הזה במחזור החיים שלהם.

בנתונים על אמצעי ההגעה של הילדים לבית הספר יש ביטוי נוסף לקיום אחד מהבסיסים של חיים עירוניים- ההליכה ברגל והשימוש בתחבורה ציבורית כדי להגיע למקומות שונים. כאשר מדובר בילדים ובנוער, תופעה זו, של שימוש עצמאי במרחב, חשובה במיוחד, מפני שיש לה השלכות התפתחותיות חיוביות ביותר עבורם.

גם ברמה זו של הסביבה, כמו ברמה השכונתית, הנושא הבעייתי ביותר ושלגביו המדגם הוא ביקורתית ביותר בוא הנושא של איכות הסביבה.

## היחס לבניינים גבוהים

אחד הנושאים התכנוניים השנויים במחלוקת, אשר לגביו יתכן וראוי לקבוע מדיניות עירונית בתוכנית המתאר, הוא הנושא של בניינים גבוהים.

ניתן וראוי לבחון את הנושא של בניינים גבוהים במישורים שונים:

- עיצוב עירוני
- עיצוב ארכיטקטוני
- השלכות סביבתיות-אקולוגיות, מבחינת המיקרו-אקלים שהם יוצרים בסביבה שלהם (צל, מישטר רוחות, שמש); תפיסת מי הנגר העילי, רעש וכד'.



• השלכות על התשתיות ושירותי הציבור השונים- האם אלה מספיקים לתוספת האוכלוסייה שתבוא עם הבניינים (ביוב, מידרכות, כבישים, מקומות חנייה, שטחים ציבוריים פתוחים, מוסדות ציבור, מסחר וכד').

• השלכות פסיכולוגיות וחברתיות עבור המשתמשים הישירים של הבניין, ושל אלה הגרים בשכנות.

לבניינים גבוהים יכולים להיות יתרונות וחסרונות בכל המישורים. המישקל היחסי של אלה ואלה שונה בהתאם למיספר משתנים, כמו סוג השימוש (למגורים ו/או למשרדים), המיקום בעיר, מאפייני האוכלוסייה הפועלת בתוך הבניינים ובקירבתם, גובה הבניין ומיספר המשתמשים בו, התכנון הארכיטקטוני שלו, צפיפות הבינוי בסביבתו, איכות הבנייה וכד'.

כאשר מדובר בבנייני משרדים, עיקר הדיון מתרכז בארבעה המישורים הראשונים. התיפקוד בתוך משרדים איננו מושפע, בדרך כלל, מגובה הבניין; ואם פועלים לפי כללי תכנון נכון ביחס לנושאי ביטחון, נוחות, וכו', לא צריכה להיות בעיה מיוחדת.

אולם, כאשר מדובר בבניינים גבוהים למגורים, יש צורך לבחון את כל חמשת המישורים, ובמיוחד את המישור החמישי.

סקר זה מתמקד בשאלה של בניינים גבוהים לצורכי מגורים, ושם לו למטרה לבחון את העמדות של תושבים בתל-אביב-יפו ביחס להיבטים שונים של הנושא. בסעיף זה אנו דנים בסוגיית הבנייה לגובה, בניפרד מסוגיית הציפוף, מתוך ידיעה שאלה שתי סוגיות נפרדות; בנייה לגובה איננה בהכרח מגבירה את הצפיפות, וגם איננה הדרך היחידה להשיג חיסכון בקרקע.

בגלל מרכזיות הנושא, שאלנו 24 שאלות סביבו. קבוצה אחת של שאלות התרצה בדימוי שיש לאנשים על סוג הבניין של רב-קומות, וקבוצה אחרת של שאלות בחנה את העמדות האישיות והמעשיות יותר של המדגם.

### הדימוי של בניין רב-קומות

ניתן לתאר את התופעה של בניין רב-קומות כמורכבת משילוב של שני משתנים: 1) גובה הבניין, או מיספר הקומות המרכיב אותו; 2) מיספר הדירות או מישקי הבית בתוך הבניין. לשני היבטים אלה יכולים להיות גם יתרונות וגם חסרונות, והשאלה היא איך אנשים מתייחסים לאלה ולאלה. הצגנו בפני המרואיינים 13 היגדים, המבטאים יתרונות וחסרונות כאלה, וביקשנו מהם לציין את הסכמתם או אי הסכמתם עם ההיגד<sup>24</sup>.

#### לוח מס' 16: הדימוי של בניין רב קומות

ההיגד	מסכים/ה	לא מסכים/ה	תלוי בקומה
1. יש יותר אוויר, אור ושמש	42%	26%	32%
2. אפשר ליהנות יותר מהנוף	51%	15%	35%
3. יותר שקט בגלל ריחוק מהקרקע	45%	27%	28%
4. ילדים לא יכולים לשחק בחוץ ותקועים יותר בבית	56%	36%	8%
5. תלויים יותר מידי במעלית	7%	63%	30%
6. יש הרבה אנשים ולכן קל להימנע מיחסים עם שכנים	59%	41%	
7. לילדים מבחר גדול של חברים למשחק	80%	20%	

<sup>24</sup> סדר ההיגדים בשאלון היה שונה מזה שבלוח. ההיגדים החיוביים והשליליים הופיעו במעורב, כדי לא להטות את התשובות. בלוח הם מוצגים במרוכז, כדי להקל על הדיון. לא כל המרואיינים ענו על כל היגד. המיספר ברובם נע בין 606 לבין 698. בשני מקרים היה מיספר העונים קטן יותר: רק 382 התייחסו להיגד על מבחר גדול של חברים לילדים, ורק 443 על ההיגד לגבי הבעיה של סילוק אשפה וניקיון.

8. קל להכיר אנשים ולהתיידד איתם	44%	56%
9. יש יותר פרטיות	45%	55%
10. יש בעיה סביב נושא סילוק האשפה, ניקיון וכד'	43%	57%
11. הרבה אנשים מסתובבים בכניסה ובמסדרונות	46%	54%
12. מרגישים פחות בטוח	51%	49%
13. קשה יותר להגיע להחלטה באשר לניהול הבית	74%	26%

חמישה היגדים (5-1 בלוח מס' 16) קשורים למישתנה של גובה, ולגביהם גם התאפשרה התשובה שהמצב תלוי בקומה ואיננו חד-משמעי. בשלושת הראשונים קיימת הסכמה, של רוב העונים תשובה חד משמעית, שיש יתרונות לבניין גבוה: יתרונות של אוויר, אור, שמש, של נוף ושל שקט. שני ההיגדים האחרים נוסחו בכיוון שלילי. לגבי אחד מהם לא הייתה הסכמה עם הכיוון השלילי, כלומר אין הסכמה לכך שהתלות במעלית גדולה מידי. אך לגבי השני, המתייחס למיגבלות על פעילות הילדים, הייתה הסכמה של רוב קטן.

שמונה ההיגדים האחרים (13-6) נגעו למישתנה השני, מיספר האנשים המתגוררים בבניין, כאשר ארבעה מתוכם (9-6) נוסחו בחיוב וארבעה (13-10) הציגו בעיה אפשרית. הנקודה החיובית ביותר היא מיבחר החברים לילדים שיש בבניין כזה, והנקודה השלילית ביותר היא הקושי לנהל את הבניין.

מהלוח ברור כי אין דעה נחרצת לכאן או לכאן; לכל היגד יש המסכימים ויש שאינם מסכימים איתו. מבחינתו של מישתנה הגובה יש נטייה לדימוי חיובי של האנשים, מלבד בעיית ההשלכות עבור הילדים. מבחינת המישתנה של מיספר רב של אנשים, יש נטייה מסוימת לדימוי חיובי, המתבטא בכך שרוב מסוים מסכים עם 2 מתוך ארבעת ההיגדים החיוביים (מס' 6,7), ואינו מסכים עם 2 מתוך הארבעה השליליים (מס' 10,11).

**נראה שבסך הכל, אין דימוי אחד לבניינים רבי קומות, לא לחיוב ולא לשלילה. לכאורה זה יכול להעיד על נכונות לשקול את הרעיון של סוג בניין זה, ונכונות מסוימת לקבל אותו כמקום מגורים או כבניין שכן. התשובות לשאלות אחרות יעידו שהמצב איננו כה פשוט.**

## עמדות לגבי בניינים גבוהים מסוגים שונים

בסעיף זה נבחן את העמדות של המרואיינים ביחס לבניינים בגבהים שונים ובעלי מאפיינים שונים מבחינת שילוב של מסחר או שירות ציבורי בתוך הבניין. נבחן גם בין עמדות עקרוניות יותר- מה דעתך על... לעומת עמדות אישיות יותר- האם היית מוכן לגור בבניין כזה.

### עמדות עקרוניות

**גבהים שונים**- ניסינו לברר מהי נקודת השבירה, אם בכלל יש, בין בניין גבוה מקובל לבין בניין גבוה לא מקובל על ה מדגם שלנו. שאלנו האם הם חושבים שיש הבדל בין מגורים בבניין בן 8 קומות לבין מגורים בבניין בן 16 קומות ובשאלה אחרת, האם יש הבדל בין מגורים בבניין בן 16 קומות לבין מגורים בבניין של 30 קומות.

התייחסות האנשים הייתה יחסית: בשני המקרים הבניין היותר גבוה מוערך כפחות נעים. כאשר ההשוואה היא בין 8 קומות לבין 16, ה- 16 קומות נתפס כפחות נעים על ידי 55% מה מדגם. כאשר ההשוואה היא בין 16 קומות לבין 30, ה- 30 קומות נתפס כפחות נעים על ידי 60% מהם. מעניינת בפני עצמה היא הנקודה, שבשני המקרים כשני שליש רואים הבדל בין המגורים בבניינים בגבהים שונים, וכשליש חושב שאין הבדל. יש להיזהר מהסקת מסקנות לכאן או לכאן מקבוצה אחרונה זו, מפני שאיננו יודעים האם הם אומרים שאין הבדל מפני שהגובה איננו רלבנטי מבחינתם, או מפני שהם מתנגדים לכל הגבהים הללו.

**לוח מס' 17: עמדה ביחס לבניינים בגבהים שונים**

עמדה	מס' משיבים	%
בבניין בן 16 קומות פחות נעים לחיות	411	55
בבניין בן 16 קומות יותר נעים לחיות	60	8
אין הבדל	274	37
בבניין בן 30 קומות פחות נעים לחיות	444	60
בבניין בן 30 קומות יותר נעים לחיות	34	4
אין הבדל	264	36

אלה שענו שבבניין בן 16 קומות פחות נעים לחיות מאשר בבניין של 8 קומות, נשאלו מהם ההבדלים<sup>25</sup>. התשובה השכיחה ביותר (41%, או 140 אנשים) הייתה שבבניין בן 16 קומות יש יותר צפיפות. 35% אמרו שבניין בן 16 קומות הוא גבוה מידי, ו-26%-24% אמרו שיש יותר שכנים ולא מכירים אותם, ושיש יותר רעש. אחוזים קטנים יותר של בין 12%-3% ציינו שיש יותר לכלוך, יש בעיות התארגנות, או יש בעיות חנייה. התשובות מכסות נושאים פיזיים, של גובה הבניין וחנייה, אך בעיקר נושאים הקשורים באנשים.

**שילוב של מסחר, משרדים ומגורים בבניין אחד** - קיימת מגמה מסוימת בעיר לזיום ולאשר בניינים שהם לא למגורים בלבד. היום קיימת תופעה לא מכוונת כזאת ולא תמיד חוקית, כאשר משרדים או מסחר נכנסים לדירות מגורים. כאן מדובר בבניינים גבוהים, המתוכננים מראש לשילוב כזה. שאלנו את המרואיינים מה דעתם על רעיון של בניית מיגדל של 30 קומות שיש בו מסחר בקומות הראשונות, משרדים בקומות 10-3, ומגורים בקומות העליונות.

30% (222) חשבו שזה רעיון טוב, ו-70% (521) שזה רעיון לא טוב. אלה שחשבו שזה רעיון טוב הסבירו את עמדתם הסבר תיכנוני במהותו - שזה חוסך שטח (62% או 122 משיבים), או בהסבר אישי יותר - שכך נמצאים קרוב אל חנויות (38%, 74 משיבים). רוב המתנגדים לרעיון קבעו עמדה עקרונית, שצריכה להיות הפרדה בין מגורים ומשרדים (60%, 293 אנשים). אחרים הסבירו את עמדתם בהתייחסות להשלכות של שילוב כזה: רעש (24%) וחוסר פרטיות (4%). קבוצה קטנה נוספת (9%) אמרו שזה פשוט בניין גבוה מידי.

#### עמדות אישיות

מה ביחס לנכונות שלהם לגור בבניינים בני גבהים שונים, מסוגים שונים, או לגור בשכונות איתם. אומנם, זו עדיין שאלה היפותטית, אך היא מנסה להביא את המשיבה/לענות בצורה מעשית יותר, לומר איך הם חושבים שהם היו מתייחסים אל המצבים הללו.

**מיספר הקומות בבניין הגבוה ביותר** שהם היו מוכנים לגור בו היה לא גבוה במיוחד: 66% אינם מוכנים לגור מעל 6 קומות, ורק 8% מדברים על בניינים מעל 13 קומות.

26% (129) בין 1-3 קומות

41% (208) בין 4-6 קומות

16% (79) בין 7-9 קומות

10% (49) בין 10-12 קומות

8% (39) מעל 13 קומות, כאשר השכיח הוא 16, והגבוה ביותר המוזכר (ע"י 2 אנשים) הוא 50 קומות.

קיים קשר בין גובה הבניין שבו הם גרים היום, לבין הבניין הגבוה ביותר שהיו מוכנים לגור בו: ממוצע הבניין הגבוה ביותר של אלה הגרים בבניינים של 1-2 קומות הוא 3; של 3-4 קומות - 5-6; של 5-8

<sup>25</sup> השאלה הייתה פתוחה, והם יכלו לענות עליה כרצונם ולתת יותר מתשובה אחת, ועל כן האחוז חושב מתוך מיספר המשיבים ולא על פי מיספר התשובות. על בסיס ה- PRE-TEST זיהינו את הנושאים השכיחים, ואלה נרשמו על ידי המראיינים. כך נעשה בכל השאלות הפתוחות שביקשו הבהרה של התשובה הראשונית.

קומות-9; ושל מעל 9 קומות-10. ובכך, קיימת נטייה לנכונות של עלייה מסוימת בגובה, מעבר לגובה הבניין שהם גרים בו היום; אך היא עלייה מאוד מתונה, שאיננה מהווה נכונות לשינוי מהותי בגובה בניין המגורים שלהם.

נכונות זו קשורה גם לעמדות שלהם ביחס לבניינים בגבהים שונים, והם עיקביים: מי שחושב/ת שבניין של 16 קומות או של 30 קומות הוא בניין נעים יותר מבניין נמוך ממנו, מוכן לגור בבניין גבוה יותר ממי שחושב שגבהים אלה הם פחות נעימים, או מי שחושב שהגובה לא משנה. ממוצע מיספר הקומות של אלה החיוביים כלפי בניינים גבוהים הוא כ-13 קומות, לעומת כ-6 קומות של האחרים. נזכיר רק שקבוצה זו בעלת עמדה חיובית כלפי בניינים גבוהים כאלה היא בין 4%-8% מה מדגם.

**שילוב של שירות ציבורי כל שהוא בקומות הראשונות של בניין גבוה**- האם היו מוכנים לגור בבניין בן 20 קומות, שבקומות הראשונות שלו יש שירות ציבורי, כמו למשל גן ילדים? מטרת השאלה הייתה לברר, האם שירות כזה בבניין נתפס כיתרון שיגביר את הנכונות לגור בבניין גבוה, או להפך, כחיסרון.

28% (213) היו מוכנים לגור בו.

72% (544) לא היו מוכנים לגור בו.

התשובה השכיחה ביותר, של 43% (211) מהמשיבים המתנגדים, הייתה שהם לא מוכנים לגור בגובה כזה, עם או בלי שירות. קבוצה קטנה יותר טענה שבאופן עקרוני לא מתאים שילוב של שירות ציבורי בכלל (9%), או של גן ילדים בפרט (19%). הסברים אחרים שכחים יותר היו שזה יגרום להפרעה של רעש (39%), ולחוסר פרטיות (25%).

**היחס לקומות שונות בבניין גבוה**-כיוון שהיתרונות והחסרונות של בניינים גבוהים עשויים להיות שונים בקומות שונות, שאלנו את האנשים האם היו מעדיפים לגור בקומות עליונות, אמצעיות או תחתונות של בניין גבוה (ולהתעלם מהשיקול של המחיר השונה בין קומות). אין העדפה ברורה אחידה, והחלוקה בין הקבוצות של קומות די דומה.

לוח מס' 18: קומות מועדפות בבניין גבוה

קומות מועדפות	מס' משיבים	%
עליונות	268	36
אמצעיות	219	29
תחתונות	170	23
לא משנה לי	96	13

הסיבות שהמשיבים נתנו להעדפות אלה היו שבקומות התחתונות לא תלויים במעלית, ובמידה פחותה יותר, שיש אפשרות של מעבר לחצר. הקומות האמצעיות מועדפות בגלל הביטחון שהם מקנים. היתרונות הברורים של הקומות העליונות הם שיש יותר נוף ואוויר, יותר שקט ובמידה פחותה יותר, יותר פרטיות.

מה הם המאפיינים של אלה הבוחרים בקבוצה זו או אחרת של הקומות? מתברר שהבחירה שלהם קשורה לגיל, לגובה הבניין שבו הם גרים היום, ולדעתם על בניינים של 16 ו-30 קומות. בחירת הקומות העליונות יורדת עם הגיל: 45% מהצעירים בוחרים בהן, לעומת 17% מהקשישים. הקשישים הם אלה המרבים לבחור בקומות האמצעיות (43% מתוכם). ככל שהאנשים גרים בבניין גבוה יותר, כך הם נוטים לבחור בקומות העליונות: 55% מאלה שגרים היום מ-9 קומות ומעלה בוחרים בקומות העליונות, לעומת 24% מאלה הגרים בבניינים הנמוכים ביותר. 65% מהגרים בבניינים של 1-2 קומות, בוחרים בקומות האמצעיות. כלומר, מי שמתנסה כבר היום בבניינים גבוהים יחסית, נוטה לראות את הקומות הגבוהות כעדיפות. מי שחושב/ת שנעים יותר לגור בבניינים הגבוהים, נוטה יותר מהאחרים לבחור בקומות העליונות (55% מאלה לעומת 33% מאלה).

אך קיים גם הבדל בין השכונות: העדפת הקומות העליונות גבוהה בנחלת יצחק (68%), רמת אביב ג' (66%), כיכר המדינה (52%), ולב ת"א (54%). העדפת הקומות האמצעיות גבוהה יחסית בלב יפו (58%), יפו ג' ד' (52%), ויד אליהו (48%).

נפנה עתה לנכונות לשכנות של בניינים גבוהים, שאף היא יכולה להיות שנוייה במחלוקת. שאלנו ראשית שאלה כללית יותר: האם היה מפריע לך שליד הבניין שאתה/גרה בו יהיו בניינים גבוהים? 62% (470) ענו שזה היה מפריע להם, ו-38% שזה לא היה מפריע. עיקר ההפרעה שהם הזכירו הייתה שהבניינים יחסמו את האוויר (75%, 339 אנשים), ושהם יסתירו את הנוף (57%). 19% טענו שזה יגביר את הצפיפות. 8% התנגדו באופן עקרוני לבניינים גבוהים, בטענה שהם אינם אסתטיים.

#### יש לציין שלפחות באופן עקרוני, אפשר למנוע את ההפרעות הללו על ידי החלטות תכנוניות ועיצוביות מתאימות.

האם היית מוכן שיבנו באזור שלך בניין מגורים של 20 קומות או יותר? כאן מדובר באזור ולא ברחוב. ניתן היה לצפות שיהיה הבדל בין התייחסות האנשים לשכנות מיידית אליהם, לעומת שכנות רחוקה יותר; אך לא כך הוא. 59% (447 אנשים) כלל לא מוכנים לכך, 29% כן מוכנים לכך, ו-12% אמרו שאולי היו מוכנים; אחוזים דומים לאלה שנמצאו ביחס למיקום ליד הבניין שלהם. היו הבדלים בין השכונות: אחוז המתנגדים היה גבוה במיוחד בהדר יוסף (84%), וביד אליהו (72%). אחוז המוכנים לכך היה גבוה ברמת אביב ג' (42%), ואחוז המביעים נכונות מסויגת היה גבוה בנווה שרת ונחלת יצחק (26%), ובצפון ישן א' (23%).

קיים קשר בין דעתם העקרונית לגבי בניינים גבוהים לבין הנכונות שלהם לשכנות איתם: מי שחושב שבבניין של 16 או של 30 קומות פחות נעים לגור מאשר בבניינים נמוכים יותר, נוטה יותר מהאחרים לא לרצות בניין גבוה באזור, או ליד הבניין שלו.

ניסינו לברר האם קיימים תנאים שבהם אנשים היו מוכנים יותר לקבל בניין של 20 קומות או יותר באזור שלהם. הצגנו בפניהם בניפרד מיספר תנאים, וביקשנו שיענו לגבי כל אחד מהם. כפי שניתן לראות בלוח מס' 19, ההתייחסות של רוב האנשים היא שתנאים אלה, המוצעים כתמריצים, לא ישפיעו על הדעה שלהם על בניין גבוה כזה באזור שלהם.

לוח מס' 19: תנאים לקבלת בניין של 20 קומות ומעלה באזור

התנאי	מסכים	לא מסכים
אם יוסיפו שירותים שחסרים כיום בשכונה	29%	71%
אם ישפרו את השירותים הקיימים כיום בשכונה	29%	71%
אם יוסיפו גן ציבורי בשכונה	25%	75%
אם ישפרו את תשתית הכבישים והחנייה בשכונה	31%	69%

כאשר ביקשנו מהם לציין איזה מהשיפורים הללו עשוי לשכנע אותם במידה הרבה ביותר להסכים לבניית הבניין החדש, הרוב (62%) אמרו שאף אחד מהם לא היה משכנע אותם, 17% ענו שכולם באותה מידה היו משכנעים אותם, והאחרים התחלקו באחוזים קטנים בין השיפורים השונים. נראה שהדברים שאנחנו הצענו כשיפורים, אינם מהווים תמריץ בשביל רוב האנשים.

בעמוד 28 הצגנו את תשובות האנשים לגבי הרעיון העקרוני של מיגדל של 30 קומות, שבו יש שילוב של מסחר, מישרדים ומגורים. כאן נבחן את הנכונות שלהם שבניין כזה יהיה באזור שלהם, ואם היו מוכנים לגור בו.

הנכונות לכך היא של קבוצה קטנה מאוד: 16% אמרו שהם מוכנים שבניין כזה יהיה באזור, ו-17% היו מוכנים לגור בו. לעומת זאת, קיים הבדל קצת יותר גדול בין המתנגדים לכך: 70% לא מוכנים שזה יהיה

באזור, ו- 78% לא מוכנים לגור בו. השאר אומרים שזה לא משנה להם: 14% ביחס לאזור ו- 4% ביחס למגורים בו. אין הבדל בין השכונות ביחס לנכונות לגור בניין כזה, אך יש הבדלים ביחס לנכונות שיהיה באזור. השכונות בהן התמיכה גבוהה יחסית לשכונות של בניין כזה, הן נווה שרת ונחלת יצחק (29%, 23% בהתאמה). השכונה בה ההתנגדות גבוהה במיוחד היא הדר יוסף (84%).

**שימושי קרקע מעורבים ברחוב** - ללא קשר לגובה הבניינים, שאלנו האם היו רוצים שברחוב שלהם יהיה מסחר: 19% היו רוצים הרבה שיטחי מסחר, 41% מעט, ל- 10% זה לא משנה, ו- 31% מעדיפים ללא מסחר בכלל. שאלנו גם באיזו מידה מוצא חן בעיניהם שילוב של בנייני משרדים ברחוב שבו הם גרים. בעיני 10% הרעיון מוצא חן, לעוד 9% זה מוצא חן במידה בינונית ול- 20% זה לא משנה. 61% מתנגדים לרעיון. נראה שההתנגדות לשילוב בין השימושים האלה עם מגורים באותו בניין, גבוהה יותר מההתנגדות לשילובם ברחוב המגורים, במיוחד כשמדובר ב מסחר.

בנושא ה מסחר היו שכונות שבהן הייתה הסכמה יחסית גבוהה להרבה מסחר ברחוב: יפו ג' ד' (64%) ולב יפו (52%). הסכמה למעט מסחר הייתה גבוהה יחסית בכפר שלם (62%) ובנווה שרת (60%). התנגדות ל מסחר ברחוב הייתה גבוהה יחסית בכיכר המדינה (68%) ובלב ת"א (62%), שכונות שבהן התופעה של מסחר כבר שכיחה בחלק מהרחובות.

ביחס לבנייני משרדים, הרעיון מוצא חן יחסית בנווה שרת (33%) וביפו ג' ד' (25%). התנגדות גבוהה הובעה בהדר יוסף (80%), רמת אביב ג' (78%), ולב ת"א (74%).

### מדד העמדה ביחס לבניינים גבוהים

כדי לאפשר בדיקה מעמיקה יותר של העמדה ביחס לבניינים גבוהים, יצרנו מדד המבוסס על כל 24 השאלות שנגעו בנושא. בכך קיבלנו מיספר אחד לכל מרואיין, המבטא את כיוון דעתו לנושא: האם עמדתו, באופן יחסי לאחרים, שלילית בבירור, או שלילית במידה מתונה; או האם היא חיובית במידה מתונה, או במידה ברורה.

התפלגות הערכים מצביעה על 69% שדעתם הייתה שלילית במידה זו או אחרת, ו- 31% עם דעה חיובית.

לוח מס' 20: עמדה ביחס לבניינים גבוהים - התפלגות

אופי העמדה	מיספר משיבים	%
שלילית ברורה	267	36
שלילית מתונה	240	33
חיובית מתונה	125	17
חיובית ברורה	104	14
סה"כ	736	100

ההשוואה בין השכונות הצביעה על כך שבשכונות רמת אביב ג' ובנווה שרת היו הדעות החיוביות ביותר, כאשר 42% ו- 49% בהתאמה הביעו דעות חיוביות. בקצה השני היו השכונות הדר יוסף, נווה עופר, שפירא ויד אליהו עם הדעות השליליות ביותר.

לא היו הבדלים בין נשים וגברים במדד זה, והוא גם לא היה קשור לגובה של הבניין הנוכחי שבו הם גרים.

קיים הבדל בין אלה השוקלים לעבור דירה לבין אלה שאינם שוקלים לעבור. השוקלים לעבור שליליים פחות מאלה שאינם רוצים לעבור (דעה שלילית מתונה לעומת דעה שלילית ברורה יותר בהתאמה).

קיים גם קשר בין עמדה כללית זו ביחס לבניינים גבוהים לבין הערכת האנשים איך נראית הצפיפות בשכונה הנוכחית שלהם. האנשים המעריכים כי השכונה שלהם נראית צפופה מאוד, נוטים להיות שליליים יותר ביחסם לבניינים גבוהים.

בדקנו מהם המשתנים שבמקובץ יכולים להבחין בין האנשים בעלי הדעות החיוביות יותר לבין האנשים בעלי הדעות השליליות יותר. הבדיקה העלתה שקיימים ארבעה משתנים מבחינים כאלה<sup>26</sup>, המאפשרים לנבא נכון 37.8% מהתשובות, והם (לפי סדר חשיבותם הסטטיסטית): היחס לנושא הציפוף, מיספר שנות המגורים בדירה, גודל משק הבית, והעמדה ביחס לעיר תל-אביב-יפו. אנשים בעלי דעות חיוביות יותר לציפוף (ראו הסעיף הבא), הגרים פחות שנים בדירה שלהם, במישקי בית קטנים יותר, והמביעים עמדה חיובית יותר כלפי העיר, נוטים לדעות חיוביות יותר כלפי בניינים גבוהים.

למיבחן הסטטיסטי המתואר בפיסקה הקודמת דרישות ברורות לגבי אופי הנתונים המתאימים לו. היו משתנים נוספים שלא ניתן היה לבדוק באופן כזה, אך שניתן היה לבדוק במבחן סטטיסטי אחר הבוחן כל מישנתה בניפרד. מבחן זה הצביע על הבדלים מובהקים במשתנים הנוספים של גיל, מצב משפחתי, בעלות על דירה, וארץ לידה. הקבוצות הבאות מביעות יחס חיובי ופתוח יותר לבניינים גבוהים, באופן יחסי לקבוצות אחרות: צעירים עד גיל 30, רווקים וגרושים, שוכרים וגרים בחינם, וילידי אירופה וארצות מערביות. אך אין אף קבוצה בה הרוב מביע עמדה חיובית; הממוצע הוא פשוט שלילי פחות.

## סיכום

התמונה המתקבלת מהנתונים איננה חד-משמעית. מצד אחד אין לאנשים דימוי עקרוני שלילי גורף על בניינים רבי קומות, והבעיה המרכזית המזוהה היא בעיית ההתארגנות לניהול בניין כזה. מצד שני, כאשר מדובר לא בדעה עקרונית, כי אם בהתייחסות יותר מעשית ויותר אישית, רוב (69%) המרואיינים מביע דעה שלילית נגד בניינים גבוהים מסוגים שונים, הכוללת חוסר נכונות לגור בבניין גבוה (מ- 12 קומות ומעלה) וחוסר רצון לקיום בניינים גבוהים בשכונות אליהם. כלומר, רוב ה מדגם איננו מעוניין לגור בתוך או ליד בניינים גבוהים. יתכן שחלק מחוסר נכונות זו נובע מהחשש של התושבים מעומס יתר על השירותים והתשתיות בשכונה שייגרם מהתוספת של תושבים רבים חדשים.

אך קיימות גם קבוצות מסוימות הפתוחות יותר מהאחרות לרעיון של בניינים גבוהים. אלה נוטים להיות אנשים צעירים עד גיל 30, פחות מחוייבים לדירתם הנוכחית ומצבם הנוכחי (רווקים וגרושים, שוכרי דירות, וגרים זמן מועט יחסית בדירתם הנוכחית), והגרים במשק בית קטן יחסית. אנשים אלה נוטים להיות בעלי דעות חיוביות לעיר תל-אביב-יפו ולסוגי ציפוף שונים. אך הבעיה היא שקבוצות אלה הן גם אלה השוקלות לעבור דירה, וביניהן גם השוקלות לצאת מהעיר.

אין לנו דרך לדעת האם הפתיחות לבניינים גבוהים של אנשים אלה, בעלי שורשים פחות עמוקים במקום המגורים הנוכחי שלהם, קשורה אך ורק לשלב במחזור החיים הנוכחי שלהם, או האם היא ביטוי לשינוי מסתמן ביחס לסוג בניין כזה. השאלה היא, האם בניינים גבוהים, המתאימים ליכולת הכלכלית ולסגנון החיים שלהם היום, היו מושכים אותם להישאר בעיר. שאלה פתוחה נוספת היא: ואפילו אם כן, האם הם היו נשארים בעיר גם לאחר מכן, או, האם, אם וכאשר יעברו לשלב של הקמת משפחה ושינוי סגנון החיים שלהם, הם יתייחסו באופן שלילי יותר למגורים בבניינים גבוהים, כמו הקבוצות האחרות ב מדגם.

מבחינת מדיניות העירייה, יש בנתונים אלה להצביע על הצורך בזהירות מירבית בשעה שמאשרים או מעודדים יוזמות לבניינים גבוהים מאד למגורים. השאלות שצריכות להישאל הן:

1. לאיזה סוג אוכלוסייה מיועד הבניין? האם אלה אנשים המביעים נכונות ורצון לגור בסוג בניין זה? האם יחזיקו בעמדותיהם ויישארו חיוביים לאורך זמן?

<sup>26</sup> משתנים שנבדקו ולא נמצאו מבחינים היו: ותק בעיר, גובה בניין המגורים, צפיפות הדיור, שביעות רצון מבניין המגורים, עמדה כוללת לגבי סביבת המגורים, גיל, והכנסה מדווחת.

2. האם אנשים אלה יוכלו להתמודד עם בעיית ההתארגנות לתחזוקה, מבחינה אירגונית וכספית?
3. האם יהיה ביקוש מספיק מבין אנשים אלה, לכל הדיירות המוצעות בפרויקט המסוים ולפרויקטים נוספים בעיר הפונים לאותו פלח שוק?
4. האם הבניין יהווה הפרעה לאנשים הגרים בסביבה המיידית שלו, מבחינה ויזואלית, אקולוגית, ומבחינת העומס שדייריו יטילו על התשתיות- המיידיות, הכבישים, והחנייה, ועל שירותי הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הקיימים?



## היחס לסוגי ציפוף שונים

הדעה המקובלת היום אצל רוב אנשי המיקצוע בתכנון ואצל הרבה פוליטיקאים, היא שהמחסור בקרקע במדינה מחייב תכנון יעיל וחסכוני בקרקע, תוך שמירה על איכות החיים של התושבים. כאשר מתכננים שכונה חדשה או מיתחם חדש, אפשר למצוא פתרונות שונים לאתגר זה. אך בערים קיימות, אשר בהן אין עתודות קרקע רבות ורחבות, האתגר הוא למצוא דרכי ציפוף בשכונות קיימות, אשר ישיגו אף הם את שתי המטרות המשולבות הללו- חיסכון בקרקע ושמירה על איכות החיים. הדיון שלנו בנושא מתייחס אך ורק לצפיפות של יחידות דיור, ולא לצפיפות האוכלוסייה בתוך האזורים השונים. על אף שכמובן עשוי להיות קשר מסוים בין שני נתונים אלה, מידת הקשר תלוייה בגודל מישקי הבית ביחידות דיור אלה.<sup>27</sup>

אתגר זה עומד כבר מיספר שנים בפני מקבלי ההחלטות בעיריית תל-אביב-יפו וקיימים רעיונות וניסיונות שונים לגבי אופני ציפוף שונים. אגף התכנון במינהל ההנדסה מודע לכך שבנייה לגובה איננה בהכרח מגדילה את הצפיפות או חוסכת קרקע, וכי יש לחפש חלופות שונות. בדיקה שהוא ערך לפני מיספר שנים הראתה זאת בבירור.<sup>28</sup>

על כן, במחקר הנוכחי בדקנו את העמדות של תושבי העיר כלפי סוגי הציפוף הבאים:

- ◆ הוספת שתי קומות על בניינים קיימים של עד 4 קומות
- ◆ בניית בניינים הגבוהים מהנפוץ בשכונה, במגרשים ריקים קיימים
- ◆ הריסת מיבנים של שימושים לא למגורים, ובנייה של בניינים גבוהים למגורים במקומם

כדי לתת רקע לשאלות שלנו, הצגנו בפניהם את ההקדמה הבאה: "מקובל אצל אנשים העוסקים בתכנון, שבעיר צריכות להיות אפשרויות לבנות עוד דירות, כדי שאנשים חדשים יוכלו לבוא לגור בה, וכדי שזוגות צעירים מתוך העיר יוכלו למצוא דירות. בתל אביב אין הרבה מגרשים פנויים, והעירייה מחפשת כל הזמן פתרונות לשאלה זו. בהקשר לכך, אנחנו רוצים לשאול אותך שאלות על פתרונות שונים לבעיה זו". המטרה הייתה להציג בפני המרואיינים את מורכבות הבעיה.

## הוספת שתי קומות על בניינים קיימים

37% מה מדגם אמרו שהם מוכנים שירשו לבנות עוד שתי קומות על כל בניין באזור שלהם. 52% אמרו שהם אינם מוכנים לכך, ו- 11% אמרו שנכונותם תלוייה בגורמים שונים. קיימים הבדלים בין השכונות: השכונה שבה ההסכמה הייתה גבוהה במיוחד היא נווה שרת (55%). השכונות שבהן הביעו התנגדות גבוהה יחסית היו לב יפו, ויפו ג' די (64%).

הסיבות שהם נתנו לעמדתם היו כדלהלן: רוב, 56% (131) מאלה שהסכימו עם הרעיון, אמרו שהם מוכנים לכך אם לא תהיה ברירה. 24% אמרו שזה יחדש את השכונה, ו- 21% אמרו שזה ישפר את מראה השכונה. 14% חשבו שזה יאפשר יותר שטח פתוח. רוב המתנגדים (69%, 251 אנשים) אמרו שיהיה יותר צפוף ויהיו יותר מידי אנשים. שתי סיבות אחרות, שכ- 20% מהמתנגדים ציינו כל אחת, היו שזה יכער את השכונה, ושיהיה יותר רעש. 8% הצביעו על בעיות החנייה שזה ייצור. 25% נוספים אמרו שזה בלתי אפשרי מפני שהבנייה באזור איננה מאפשרת זאת.

<sup>27</sup> לאחרונה הציגו מכיני התוכנית המטרופוליטית של העיר טורונטו מדד אחר של צפיפות, המבוסס על מיספר האנשים המתגוררים ומיספר האנשים העובדים באזור נתון..

BERRIDGE LEWINBERG GREENBERG (LTD.) (1991) GUIDELINES FOR THE REURBANIZATION OF METROPOLITAN TORONTO, TORONTO, CANADA: THE MUNICIPALITY OF METROPOLITAN TORONTO CORPORATE PRINTING SERVICES.

<sup>28</sup> מינהל ההנדסה (1994). מירקמי מגורים טיפוסיים בתל-אביב-יפו. תל-אביב-יפו: עיריית תל-אביב-יפו.

### בניית בניינים גבוהים יחסית במגרשים בקירבת מקום

ידענו שיתכן שהרעיון של בניית בניינים חדשים איננו אפשרי בכל סביבה וסביבה. על כן ניסחנו את השאלה בצורה הבאה: "אם ייווצר מצב שברחובות הקרובים יהיה שטח גדול עליו ניתן לבנות רב קומות, האם את/ה מוכן/ה שיבנו בניינים של 8-12 קומות במגרשים גדולים כאלו?"

במיקרה זה, הדעות יותר מאוזנות: 46% מסכימים לכך, 40% אינם מסכימים ו-13% אומרים שהסכמתם תלויה בגורמים שונים. המסכימים נוטים לראות בזה פיתרון לצפיפות הדיור (53%, 170 אנשים), שלא יפגע במראה השכונה או אף יוסיף למראה (31%), או שיחדש את השכונה (21%). ל-15% אין בעיה עם זה, מפני שרוב הבניינים הם כבר כאלה. ההבדל בין השכונות הוא בכך שהתמיכה הגבוהה יחסית היא בשפירא (78%), וברמת אביב ג' ויפו ג' ד' (76%). אחוז ההתנגדות הגבוהה יחסית הוא בהדר יוסף ויד אליהו (60%), ולב ת"א (58%).

רוב המתנגדים (200 אנשים, 70%) חושבים שזה יגביר את הצפיפות. 34% דואגים שזה יסתיר את הנוף, ו-26% שזה יפגע במראה השכונה.

אנו רואים שהשיקולים של התושבים כוללים שיקולים תכליתיים ואסתטיים, וכוללים גם את ההשלכות של הבנייה הנוספת, וגם של האנשים הנוספים.

כאשר ביקשנו מהם לבחור בין החלופות הללו היו כמובן דעות שונות:

22% (169) מעדיפים את האפשרות של הוספת שתי קומות.

41% (306) מעדיפים בניית בניינים בני 8-12 קומות.

11% (78) מעדיפים באותה מידה את שתי האפשרויות.

26% (198) אינם מוכנים לבחור אף אחת מהאפשרויות.

השכיח הוא ההעדפה לבניינים חדשים והיא מאפיינת כמעט פי שניים מהמעדיפים תוספות לבניינים קיימים. אך קיימת קבוצה לא מבוטלת שלא מעוניינת באף אחת מן החלופות הללו. יש הבדלים בין השכונות בבחירה זו: הבחירה בחלופה של בניינים חדשים הייתה גבוהה ברמת אביב ג' (68%), שפירא (66%), ויפו ג' ד' (64%).

המשכנו בקו הזה, ושאלנו האם היית מעדיף שיבנו ברחוב שלך או בסביבה שלך שני בניינים של 8 קומות, או על אותו שטח, בניין אחד של 16 קומות. זו שאלה שאין תשובה חד-משמעית עליה, שהמתכננים מתלבטים בה, ועל כן רצינו לראות מה חושבים עליה התושבים.

48% היו מעדיפים שני בניינים של 8 קומות.

21% היו מעדיפים בניין אחד של 16 קומות.

17% לא רוצים אף אחד מהם.

14% מעדיפים את שניהם באותה מידה.

ההעדפה לבניינים של 8 קומות שהסתמנה קודם, ממשיכה בשאלה זו. היו הבדלים בין השכונות: העדפה ברורה במיוחד לבנייני 8 קומות הופיעה ביפו ג' ד' (78%), ולב יפו (70%). העדפה גבוהה יחסית לבניין של 16 קומות הופיעה ברמת אביב ג' (45%).

ההסברים שהם נתנו להעדפה שלהם הראו שההעדפה לשני בניינים של 8 קומות נובעת מהתייחסות שלילית לבניין של 16 קומות. הוא פשוט גבוה מידי ל-71% מהם. אחוזים נמוכים בהרבה אמרו שהוא

יסתיר את הנוף, שיהיה צפוף מידי, ושבינין כזה נראה פחות יפה. לעומת זאת, אלה שהעדיפו את הבניין של 16 קומות נתנו שני הסברים עיקריים- יהיה יותר שטח פנוי במיקרה זה, ובניין כזה נראה יותר יפה.

קיים קשר בין הבחירה בשאלה זו לבין ההתייחסות להבדל בין בניין של 8 קומות לעומת בניין של 16 קומות: מי שחושב שפחות נעים לגור בבניין של 16 קומות, נוטה לבחור בשאלה הנוכחית בשני בניינים של 8 קומות (54% מהם לעומת כ- 40% מהאחרים).

### החלפת שימוש אחר בבנייני מגורים גבוהים

המשכנו בניסיון נוסף לברר את מהות העמדות של האנשים, על ידי הצגה של חלופות אפשריות שונות למיקרה מסוים אקטואלי, מבלי לזהות אותו בבירור. הצגנו בפניהם את המיקרה הבא, מלווה בתמונות מיוצרות במחשב, הממחישות את החלופות השונות. "בהרבה שכונות קיימים בניינים שהם לא של מגורים והם מיועדים לשימושים אחרים, כמו מוסך, בית חולים או שוק. למשל, בשכונה אחת בתל אביב יש מוסך ליד אזור מגורים. לאילו מהאפשרויות הבאות היית מסכים אילו היית גר באזור?" לחלופות 2-4 התלוו התמונות המוצגות באיור מס' 29<sup>1</sup>.

כל המרואיינים התבקשו תחילה להתייחס לכל אחת מהחלופות בניפרד. לפי לוח מס' 21, החלופה המועדפת על רוב המדגם היא של בנייה מירקמית של שש קומות, אפילו כשהבניינים מכסים את כל המגרש. ככל שגובה הבניין עולה, יורד אחוז המסכימים עם החלופה. ההבדלים בין השכונות מופיעים בהמשך ביחס לכל חלופה בניפרד:

לוח מס' 21: חלופות לבנייה על מגרש נתון

חלופה	מסכים	לא מסכים
1) להשאיר את המצב הקיים עם המוסך	19%	81%
2) הריסת המוסך ובנייה של מיספר בניינים בני שש קומות כל אחד, בגובה של הבניינים מסביב. הבניינים מכסים את כל השטח שהתפנה ע"י המוסך.	84%	16%
3) במקום המוסך יבנו על המגרש שני מיגדלים של 25 קומות וגן ציבורי קטן בשטח של כ- שני דונם.	58%	42%
4) במקום המוסך יבנו על המגרש שני מיגדלים של 40 קומות וכן גן ציבורי ובניין שישמש לשירות הציבור- גן ילדים או מרכז קהילתי וכד'.	40%	60%

מתנגדים במיוחד לחלופה הראשונה היו האנשים בנווה שרת (94%) ורמת אביב ג' ויפו ג' ד' (90%); מסכימים איתו יחסית היו אלה ביד אליהו (49%) ושפירא (32%).

מסכימים במיוחד לחלופה מיספר 2 היו אנשים בצפון ישן ב' (98%) ושפירא (96%), מתנגדים יחסית היו אלה ברמת אביב ג' (28%), והדר יוסף (22%).

מסכימים יחסית לחלופה מיספר 3 היו האנשים ביפו ג' ד' (86%), לב יפו (84%) ונווה שרת (71%). מתנגדים במיוחד היו אלה בהדר יוסף (71%).

עם חלופה מיספר 4 הסכימו במיוחד שוב האנשים ביפו ג' ד' (86%) ולב יפו (82%), והתנגדו במיוחד אלה בהדר יוסף (84%), נחלת יצחק (72%) וכפר שלם (71%).

<sup>29</sup> התמונות היו הדמיות ממוחשבות. הם הוכנו על ידי אדר' אהוד רפפורט, לפי ההנחיות של מחלקת התכנון של העירייה.

לאחר הצגת כל החלופות, בקשנו מהם לבחור את החלופה המועדפת עליהם. רק 4% בחרו את השארת המצב הקיים. 50% בחרו את החלופה של בנייני 6 קומות, 23% את החלופה של 25 קומות ו- 11% את החלופה של 40 קומות. 6% הסכימו לכל החלופות ו- 5% התנגדו לכולן. נראה שגם במיקרה זה, שירות כמו גן ציבורי או מרכז קהילתי, שאמור להיות תמריץ, איננו פועל כד, והרבה אנשים נשארים איתנים בהתנגדותם לבניינים גבוהים מאוד.

### מדד היחס לסוגי ציפוף שונים

לצורך בדיקה מעמיקה יותר של עמדות אלה, בנינו מדד המבוסס על 9 שאלות. המדד התחלק ל- 3 קבוצות, הנעות בין אלה המבטאות עמדות שליליות יותר לסוגי הציפוף ועד לאלה המבטאות עמדות חיוביות יחסית.

לוח מס' 22: היחס לסוגי ציפוף- התפלגות

אופי היחס	מיספר משיבים	%
יחס שלילי	222	30
יחס חיובי מתון	264	36
יחס חיובי	255	34

התפלגות העמדות מצביעה על יחס חיובי יחסית כלפי הציפוף: 30% מביעים דעות שליליות ברורות, לעומת 70% המביעים דעות חיוביות יותר.

קיים הבדל בין השכונות במדד זה: השכונות המאופיינות בעמדות חיוביות במיוחד היו יפו ג' וד', (86%) ולב יפו עם 58% עם עמדה כזו. השכונות המאופיינות יותר מהשאר בעמדות שליליות יחסית היו יד אליהו, נווה עופר, הדר יוסף ולב ת"א, עם בין 44%-40% המתנגדים.

מבחינת המאפיינים האישיים של המחזיקים בדעות השונות, אין קשר בין רובם (כולל גובה הבניין הנוכחי של המשיב/ה) לבין העמדה הכוללת. המאפיינים האישיים אשר היו רלבנטיים הם: מין, בעלות על דירה, ותק בתל אביב<sup>30</sup>, ותק בדירה וצפיפות דיור. המתנגדים לציפוף יותר מהאחרים נוטים להיות נשים, בעלי דירות, ותיקים בתל-אביב-יפו ובדירה הנוכחית, ואלה הגרים בצפיפות דיור נמוכה יחסית.

מבחינת הקשר בין מדד זה לבין עמדות אחרות של המרואיינים, נמצא שאנשים ששוקלים לעבור דירה מביעים פחות התנגדות לציפוף. יש גם קשר חזק בין מדד זה לבין מדד היחס לבניינים גבוהים- ככל שחיוביים יותר כלפי נושא אחד, חיוביים יותר כלפי הנושא השני. לדוגמא, מבין המתנגדים הכי חזקים לציפוף, אין אף אחד המביע עמדה חיובית כלפי בניינים גבוהים. כמו כן, האנשים התופסים את השכונה שלהם כצפופה מאוד, מביעים עמדות שליליות יותר כלפי ציפוף נוסף.

בבדיקה המחברת יחד מיספר משתנים, נמצא כי המשתנים המובהקים סטטיסטית, המאפשרים לנבא נכון את העמדות ביחס לסוגי ציפוף של 54.9% מה מדגם, הם בסדר חשיבותם: מדד היחס לבניינים גבוהים, צפיפות המגורים של המשיב/ה, והעמדה שלהם ביחס לסביבת המגורים הנוכחית שלהם. מי שחיובי יותר לבניינים גבוהים, גר בצפיפות מגורים גבוהה יחסית, ופחות מרוצה מסביבת המגורים הנוכחית, נוטה להיות יותר חיובי כלפי סוגי הציפוף השונים.

<sup>30</sup> חשוב לציין שנתון זה איננו נובע מגיל; לגיל אין קשר למדד זה, ולא למדדים האחרים.

## סיכום

נראה כי גם בקרב האוכלוסייה הרחבה יש הכרה בהכרח לצופף את הבנייה, ואולי גם הכרה מסוימת בשיפורים היכולים להתלוות אליו, ולא רק הבעיות. בקרב רוב ניכר של ה מדגם ניכרת העמדה, שציפוף הבנייה הוא דבר שהם מוכנים לקבל, בניגוד לרוב המתנגד לבניינים גבוהים. אך עמדה זו היא נחלת חלקים מסוימים של ה מדגם, יותר משל אחרים. האנשים הנוטים להתנגד יותר הם בעלי דירות, ותיקים יותר בעיר ובדירה, ומרוצים מתנאי המגורים הנוכחיים שלהם. כלומר, מי שמרוצה יחסית מהמצב שלו, וחושב שהשכונה היא כבר צפופה מידי, איננו מעוניין בציפוף נוסף של סביבת המגורים שלו.

אך אנשים שונים בשכונות שונות מבחינים בין הרעיונות שהצגנו בפניהם. אין מגמה של שלילה מוחלטת או חיוב מוחלט של אף רעיון, או של כל הרעיונות.

נראה, אם כן, שאין אפשרות לגבש מדיניות כלל-עירונית כוללת, בעד או נגד כל אחד מהרעיונות. יהיה צורך לפתח מדיניות ממוקדת יותר לגבי אזורים מסוימים, המתאימים יותר או פחות לרעיונות השונים, על-פי מאפייני האוכלוסייה ומאפייני הסביבה הקיימים. בכל מיקרה, יש צורך להתחשב בחששות של האוכלוסייה הנוכחית לגבי השלכות הציפוף, למקסם את הרווח האפשרי ממנו גם עבורם, ולמזער את הפגיעה באיכות חייהם. ראוי לשים לב לעובדה שקיימת התנגדות חריפה יותר לבניינים גבוהים מאשר לציפוף. נראה שסוגי ציפוף הנמנעים מהקמת בניינים גבוהים מאוד בסביבות קיימות, יתקבלו בפחות התנגדות יחסית.

## מסקנות כלליות

התחלנו דוח זה בהנחה שמטרתו של התכנון העירוני היא ליצור סביבה המאפשרת לכל האנשים להשיג רמה מרבית של איכות חיים. כאן נדגיש שזוהי לא רק מטרת התכנון, כי אם ההצדקה העיקרית לעצם קיומה של עיר. אומנם תחום המגורים איננו התחום המרכזי היחיד בעיר שבו פועלת העירייה; אך יש לראות את התפקיד של התחומים האחרים בעיר כמשרתים, בסופו של דבר, את איכות החיים של תושבי העיר (ושל העובדים ושל המבקרים בה).

המייחד את העיר מצורות יישוב אחרות הוא ההטרוגניות של תושביה ושל הפעולות המתרחשות בה. ההטרוגניות היא הנותנת לעיר את הקצב המיוחד שלה, את החיות שלה ואת העניין שבה. הטרוגניות זו מחייבת קיום של אזורי מגורים מסוגים שונים, חד-שימושיים ורב שימושיים, רחוקים יותר מהמרכז וקרובים יותר אליו, צפופים יותר וצפופים פחות, יקרים יותר ויקרים הרבה פחות, וכו'. אסור, שבמאמציה של העירייה למשוך תושבים חדשים לעיר, ובדרך כלל עניינה מתרכז במשיכת אוכלוסייה 'חזקה', שהיא תפעל בדרכים הפוגעות באיכות החיים של התושבים הנוכחיים. אסור שתושבים אלה, מכל המעמדות, ירגישו שהאינטרסים שלהם אינם זוכים לתשומת לב ראוייה, לטובת האינטרסים של אנשים 'אחרים'. התושבים ה"ותיקים" עשויים להרגיש שהאינטרסים ואיכות החיים שלהם נשמרים, אם הם יהיו חלק מתהליכי קבלת ההחלטות, ואם הם יראו שלא רק מדברים ומבטיחים, כי אם אכן מקיימים.

מהי איכות חיים זו שלטובתה יש לפעול? היא כוללת הרבה מאוד נושאים, שלא כולם תלויים או קשורים בפעולות התכנון של העירייה, והיא גם שונה עבור אנשים שונים וקבוצות שונות. לכאורה, זהו מצב בלתי אפשרי, המוביל להרמת ידיים, להתייחסות מאוד כללית לאדם ממוצע או משק בית ממוצע ולהתבססות בילעדית על דעות מיקצועיות.

אך אין המצב כך. במחקר זה ראינו שניתן לזהות נושאים הקשורים בתכנון החשובים לרוב האנשים, ושניתן גם לזהות את הקבוצות השונות ולברר את הדעות השונות שלהם.

מהם התחומים שבהם מצאנו כיווני פעולה החשובים למיספר רב של אנשים:

- ◆ איכות הסביבה - זה היה אחד הנושאים הקריטיים בהערכת האנשים, הן את סביבת המגורים המיידית שלהם והן את העיר כולה. נושא זה כולל בעיות של רעש, של ניקיון וטיפוח הסביבה, של זיהום אוויר, ושל עומס תנועה.
- ◆ תנועת כלי הרכב בעיר - תנועה של כלי רכב נתפסת בפירוש כמטרד לאיכות החיים בסביבת המגורים. אומנם האנשים שהם עצמם בעלי רכב, לא יהיו מוכנים לוותר עליהן או על השימוש בהן. אך גם הם מבינים, שהמכוניות תורמות רעש וזיהום אוויר לסביבה, ושתנועתן פוגעת בהנאה של הליכה ברגל, שהיא אחד הסממנים של עירוניות.
- ◆ מצאי השירותים והשטחים הציבוריים הפתוחים הקיים בתוך השכונה - קיימים, כמובן, הבדלים בין השכונות בחריפות הבעיה של מחסור בשירותים ובשטחים ציבוריים פתוחים; אך רוב האנשים מודעים לחסר, אפילו אם לא עבור עצמם, כי אם עבור אנשים אחרים.
- ◆ התאמת העיר לילדים - כוללת את כל הנושאים האחרים שכבר הזכרנו, אך גם את רמת מוסדות החינוך ומידת הביטחון בעיר. אחת הדרכים החשובות לשמור אוכלוסייה צעירה יחסית בתוך העיר, ולמשוך אותה אליה, היא לפעול, ולהראות שפועלים, כדי שהעיר אכן תהיה 'ידידותית' לילדים.
- ◆ תחבורה ציבורית - נושא זה לא נכלל בצורה ישירה בסקר. אך החשיבות שלו עלתה ממיספר ממצאים: א) האחוז הניכר (41%) של מישקי הבית שאין להם רכב פרטי, ועל כן הם תלויים לגמרי בתחבורה הציבורית. ב) שימוש ניכר של האנשים המועסקים (37%) בתחבורה ציבורית כדי להגיע

למקום העבודה, גם כאשר הוא בתוך העיר וגם כאשר הוא מחוץ לעיר. ג) השימוש של ילדים ונוער בתחבורה זו כדי להגיע לבית הספר, וסביר גם לצרכים אחרים.

בדיונים לגבי החיוניות של תחבורה ציבורית, הנטייה היא לדבר אך ורק על העובדים הנכנסים לעיר כצרכנים פוטנציאליים. כאן אנחנו רואים שיש גם צרכנים פוטנציאליים לכיוון השני, אומנם קבוצה קטנה יותר, אך יש לה בהחלט משמעות כלכלית עבור מערכת של תחבורה ציבורית.

דנו כבר בתופעה של ה NIMBY, שלכאורה מציבה בפני מקבלי ההחלטות בעירייה מצב בלתי אפשרי. אך ראינו גם שקיימת נכונות מסוימת, אף כי יש להודות שהיא תיאורטית, להיות פתוחים יותר למיקום שירותים שונים בקירבת ביתם, ממה שנראה על פני השטח. העובדה שהשירותים אכן חיוניים, וחייבים להתקיים במקום כלשהו, ושרצוי שיהיו קרובים למגורי האנשים, מחייבת מציאת דרך לצאת ממבוי סתום זה.

כאן נרחיב את מיסגרת הדיון, ונציין שניתן להכליל את הבניינים המאוד גבוהים לתוך הקטגוריה הזאת של ה NIMBY. גם הם נתפסים, על ידי מרבית התושבים כמטרד, כאשר זה ברחוב שלהם. לעומת השירותים, קשה הרבה יותר לטעון לגביהם, שהם חיוניים ברמה כל שהיא. בניינים גבוהים אלה עלולים להיות מטרד גרוע יותר מהשירותים המזוהים כלא רצויים ליד הבית, מפני שמבחינת התושבים, הם לא תורמים שום דבר לאיכות החיים של איש בשכונה, מלבד היזם ואולי אלה שיגורו בתוך הבניין.

רוב האנשים ב מדגם התנגדו להקמת בניינים גבוהים בסביבת המגורים שלהם, ואמרו שהם עצמם לא היו מוכנים לגור בבניינים כאלה. נראה, שמבחינתם, בניינים גבוהים מכ- 12 קומות הם שינוי גדול מידי של קנה המידה של הסביבה שלהם, ואולי גם של העיר. יש להודות, שב מדגם זה לא נכללו מקומות בעיר ששם כבר קיימים בניינים גבוהים מאוד, כגון גן העיר ומגדל בזל. יתכן וראיונות עם שכנים של בניינים אלה היו יכולים לעזור לנו להבין האם אנשים מתרגלים לבניינים כאלה בסביבתם, או לא. אך, כיוון שהבניינים הגבוהים לא בהכרח מבטיחים את השגת היעד של חיסכון בקרקע תוך שמירה על איכות חיים<sup>31</sup>, יתכן ויהיה קשה לשכנע את התושבים, במיסגרת התהליך המוצע, בחיוניות של פיתרון זה. בכל המקרים שביקשנו מהאנשים לבחור בין סוגי ציפוף שונים, הם העדיפו באופן עיקבי את הפיתרון הנמוך והמתון יותר.

קיימת אומנם קבוצה של אנשים המביעים דעות חיוביות עיקביות כלפי בניינים גבוהים, גם בשכונות וגם כמקום מגורים לעצמם. אולי אין בעיה בכך שקבוצה זו היא קטנה, אם היקף הבנייה של בניינים גבוהים יתאים את עצמו לגודל הקבוצה. אך הבעיה הקשה יותר, מבחינת העיר והעירייה, היא שקבוצה זו מורכבת בעיקר מצעירים בשלב במחזור החיים של לפני הקמת משפחה, שחלק מהם שוקל לעבור מן העיר בשלב הבא של מחזור החיים שלהם. כלומר, חלק זה של הקבוצה לא יהיו אלה שיתרמו לאורך ימים למטרת העירייה להגדיל את מיספר תושביה.

קיימת הבנה הרבה יותר רחבה בצורך לצופף, אך גם חששות. בתהליך המוצע יהיה אפשר להתחיל מהבנה זו, לברר את החששות ולבחון איזה מהם ניתנים לפיתרון. בעיה הבאה לידי ביטוי בתשובות האנשים היא, שהשיפורים שהצענו להם כתמריץ כדי למתן את התנגדותם לבניין גבוה או לציפוף, נדחו על ידי רובם. דחייה זו יכולה לנבוע מאי הבנה של המשמעות החיובית עבורם של ההצעה, משיקול שה'הטבה' איננה שווה את קבלת המטרד, או מחוסר אמון בהבטחות העירייה. יתכן שאחת הדרכים להתמודד עם בעיה זו, היא להקדים תרופה למכה; זאת אומרת להתחיל בשיפורים או בפיתרון הבעיה העלולה להתעורר, עוד לפני שמתחילים בפעולות הבנייה או הציפוף.

<sup>31</sup> ראו דיון בנושא הקשור לנטל חוץ ב: אלטרמן. ר. וצ'רצ'מן, א. (1998). צפיפות הבנייה למגורים: מדריך להגברת יעילות הניצול של קרקע עירונית. חיפה: המרכז לחקר העיר והאזור.

משבר אמון כזה איננו ייחודי לנו; הוא קיים במדינות רבות בעולם והוא אחד המאפיינים של תקופתנו. חוסר אמון זה קשור גם לעובדה שהתושבים לא מקבלים מידע על הכוונות של הרשויות בשלב מוקדם של תהליך קבלת החלטות, וגם לא תמיד מקבלים מידע מלא. הרשויות אמנם פועלות על פי חוק התכנון והבנייה, המחייב אותן לספק מידע לתושבים רק בשלב ההפקדה של תוכניות. אך, זהו לכל הדעות שלב מאוחר מאוד בתהליך התכנון, שבו כבר קשה מאד להכניס שינויים מהותיים לתוכנית או לעצור אותה. כלומר, מבחינת החוק הרשויות מתנהגות בצורה נכונה. אך התהליך הקיים מבטא גישה תחרותית, הרואה את הצד השני (התושבים) כמתחרה, או אף גרוע מזה כאויב, שצריך להקטין את יכולת הפרעה שלו.

העובדה שלקבוצות שונות יש צרכים, העדפות וציפיות שונים יכולה ליצור מצבים שבהם קיים קונפליקט בין הפתרונות התיכנוניים שיתאימו לאלה או לאלה. התהליך המוצע אמור להתמודד גם עם בעיה זו. היום בעולם המערבי, מציעים תהליך חלופי, תהליך של שיתוף פעולה בין הרשויות ובין התושבים. בתהליך זה כל הגורמים המעורבים בקונפליקט מכירים בכך שהקונפליקט הוא בעיה משותפת שהם צריכים לפתור ביחד.

אחד הלקחים המרכזיים של מחקר זה הוא, שיש צורך בתהליך תכנון הקשוב יותר להעדפות ועמדות התושבים, ושיש גם בסיס לכך; זאת אומרת שיש עם מי לדבר. ראינו כי תושבים משכונות שונות ברחבי העיר, מרמות השכלה ומעמדות כלכליים שונים, מגילאים שונים ומסיגנונות חיים שונים, מבינים היטב מה חסר בסביבה שלהם, מבחינים בין ההיבטים הטובים יותר והטובים פחות, ומתייחסים בצורה עניינית לנושאים השונים. ראינו גם שלפחות בנושאים שיכולנו לבדוק, יש קשר בין ההערכה הסובייקטיבית שלהם לבין המישור האובייקטיבי של הסביבה: רמת התנועה ברחובות, קיום או אי קיום שירותים וכד'. אך ההערכה הסובייקטיבית הניתנת למישור זה איננה אחידה; אנשים מגיבים בהתאם לשילוב של מאפיינים, צרכים, העדפות וציפיות.

מה, אם כן, המאפיינים של תהליך תכנון זה:

א. יש לזהות מראש את כל הקבוצות שיש להם עניין בנושא או בתוכנית מסוים: היזמים, התושבים, המתכננים, מישרדי הממשלה, הפוליטיקאים וכו'.

ב. יש לקבל את העיקרון שיש צורך לבחון את כל ההשלכות הצפויות והלא צפויות של כל תוכנית עבור קבוצות שונות של תושבים, מיהם הנפגעים ובאיזה אופן, ומי הם המרוויחים.

ג. יש לאפשר לקבוצות אלה להביע את הדעות שלהן לאורך התהליך וכשותפים בו. תהליך זה יחייב אותן לברור לעצמן את הטיעונים שלהן, ויחייב אותן להביא אותם בפני האחרים ולהסביר אותם.

ד. על כל המשתתפים בתהליך להכיר בכך שלכולם אינטרסים לגיטימיים; לחפש את המשותף בהם עד כמה שניתן, ולהודות בשונה.

ה. יש להכיר בכך שאין אף פעם פיתרון אחד ויחיד; תמיד קיימות חלופות. כל הצדדים צריכים להיות מוכנים להשקיע מאמצים בהרחבת כיווני החשיבה, כדי לחפש פתרונות אשר ימזערו את הפגיעה בכל אחד, ויגבירו את הרווח של כולם.

ו. יש לפתח ולחזק את ההבנה והמיומנויות של אנשי הרשויות ושל הציבור בדרכי שיתוף פעולה, הקשבה לזולת, וחיפוש משותף אחר פתרונות מתאימים ופשרות סבירות.

לדוגמה, ניתן לגבש אסטרטגיה עירונית להתמודדות עם הבעיה של מיקום שירותים, שהוזכרה קודם. אסטרטגיה כזאת תכלול תהליך המשתף את התושבים בלבטים ובהחלטות. דרך התהליך ניתן לברר את חששות התושבים ואת הסיבות להתנגדותם, ולחפש ביחד איתם פתרונות שימתנו או יבטלו את ההתנגדות, או להודות שאין פיתרון כזה. החלטה המתקבלת בלא שהתושבים מבינים את



השיקולים שהביאו לקבלתה, נתפסת על ידם כהחלטה שרירותית, המונעת על ידי שיקולים זרים והמתעלמת מטובתם הם. על כן היא עלולה לעורר התנגדות חריפה.

תהליך שבו הם שותפים לדיונים, מתחבטים בצורך לספק את הצרכים של זקוקי-השירות במיסגרת האילוצים והמיגבלות הקיימים, יבהיר להם את מורכבות הנושא ואת הצורך למצוא פשרה שתתן פיתרון מיטבי אפשרי. תהליך כזה יכול ליצור בסיס לשיתוף פעולה ולהבנה מתמשכים<sup>32</sup>. ניתן לבנות על אי הנוחות שמצאנו אצל חלק ניכר מה מדגם לגבי התנגדות לשירותים בעייתיים אך נחוצים, ולגייס את התושבים למציאת פיתרון.

תהליך כזה לא יכול להבטיח שלא יישארו אנשים שיתנגדו לפתרון המוצע; אך הוא עשוי להקטין את מיספרם, ולהקהות את העוקץ של צעקתם. בסופו של דבר, הוא יכול להתחיל בבניית יחסי אמון בין הרשויות לבין התושבים, כאשר הם לומדים לעבוד יחד לטובתם המשותפת ולטובת העיר.

<sup>32</sup> הניסיון עם שיתוף התושבים בפרויקט שיקום השכונות הראה שכאשר התושבים היו שותפים אמיתיים, ולא רק באופן סימלי, הם הבינו שיש צורך בפשרות. ראו: צ'רצ'מן, א. (1985). *שיתוף והשתתפות התושבים בפרויקט שיקום שכונות*. חיפה: הטכניון, מוסד שמואל נאמן למחקר מתקדם במדע ובטכנולוגיה.

## ניספח מס' 1: תאור המתודולוגיה

את הסקר הזה הזמינו המתכננים במינהל ההנדסה של העירייה, העובדים על נושא המגורים במיסגרת השלב הראשון של תוכנית ה מיתאר של העיר תל-אביב-יפו. ההחלטות ביחס לנושאי הסקר, ניסוח השאלות, בחירת מדגם השכונות, ואופן הגדרת המדגם מתוך השכונות התקבלו כולם במשותף על-ידי צוות המגורים של תוכנית ה מיתאר ופרופ' ארזה צ'רצ'מן, ששימשה יועצת לצוות זה. הצוות כלל את תמר גבריאלי, מנהלת המחלקה לתכנון לטווח ארוך, אמנון אליאן, פרנסין דויד, אהוד יוסטמן, לאה כהן, אבנר שהין, ורותי שפירא. בתהליך זה השתתף מנשה חדד - מנהל המרכז למחקר כלכלי וחברתי של העירייה.

### תהליך בחירת השכונות

כאמור, סקר זה היה מיועד לספק מידע על עמדות תושבי העיר בנושאים המעניינים את המתכננים העובדים על השלב הראשון של תוכנית ה מיתאר של העיר תל-אביב-יפו. כיוון שהיה מדובר בנושאים נבחרים, החלטנו לבחור את השכונות שייכללו בסקר באופן מכוון ולא אקראי, על בסיס שילוב של מטרות של ייצוג ושל ייחודיות, הרלבנטיים לנושאי המחקר:

- **ייצוג של כל חלקי העיר** - בחרנו שכונות מכל 9 הרובעים; זאת מתוך הנחה שיתכן שקיימת שונות בין הרובעים השונים גם במאפיינים, גם בעמדות וגם בקשרים ביניהם. רצינו שמיגוון זה יבוא לידי ביטוי בסקר.

- **ייצוג של שכונות בעלות מאפיינים שונים** - בחרנו בשלושה משתנים, המתייחסים גם לאופי הפיזי של השכונות וגם לסוג האוכלוסייה. אלה מבטאים השערות לגבי משתנים העשויים להיות רלבנטיים לנושאי העניין של המחקר. משתנים אלה היו גם המשתנים שלגביהם ניתן היה להשיג נתונים מעודכנים לפי החלוקה הגיאוגרפית של שכונות. משתנים אלה היו: (1) סוג בינוי טיפוסי, כלומר סוג הבניין (על פי מיספר הקומות) המהווה רוב בשכונה. (2) המדד הכלכלי- חברתי של השכונה, כפי שהוא מתבטא במחיר ממוצע לחדר, יחסית לכל העיר, שפותח על ידי המרכז למחקר כלכלי-חברתי של העירייה. (3) רמת הצפיפות ברוטו-ברוטו הממוצעת. צפיפות זו מחושבת על ידי חלוקת כל שטח השכונה, ללא קשר לייעודו, במיספר יחידות הדירור בשכונה.

לצורך הבחירה בין השכונות, חילקנו את כל השכונות בעיר לקטגוריות על פי הערכים של שלושה משתנים אלה וכך יכולנו לבחור שכונות המאופיינות בשילובים שונים של שלושת המשתנים.

- **שכונות בעלות איפיון מיוחד** - בחרנו בין שכונות השייכות לשילוב מסוים, על פי התבחין של קיום פעולות בינוי או ציפוף צפופות או מתוכננות המגבירות את העניין בדעות התושבים הגרים בשכונות הללו. נבחרו, אם כן, שכונות בהן הנושאים המרכזיים של מחקר זה רלבנטיים ועומדים על הפרק. להלן נתאר באופן ספציפי את המאפיינים הרלבנטיים של השכונות שבחרנו:

### צפון

רמת אביב ג' נלקחה כדוגמה לשכונה מבוקשת עם בנייה גבוהה טיפוסית לשנות ה-80-90. השכונה מאופיינת בצפיפות בינוי מגורים בינונית, שפע של שטחים פתוחים ורמה חברתית-כלכלית גבוהה. השכונה נותנת אפשרות לבדוק את שביעות הרצון של אנשים הגרים בבניינים גבוהים יחסית.

הדר יוסף היא דוגמה לשכונה ותיקה שעוברת תהליך של התחדשות וציפוף גם יחד. הסקר יכול לתרום לוויכוח הנוכחי בין אלה המצדדים בתוספת צפיפות (ובאיזה אופן), לבין העירייה אשר בדעה כי אין בשלב זה אפשרות להגביר את הצפיפות.

נווה שרת היא דוגמה של שכונה "שיכונית" שעברה את כל גלי העלייה. היא מתוכננת היטב, במיוחד לאחר פעולות השיקום הפיזי שנערכו בה, עם שפע מוסדות ציבור. צפיפות המגורים בינונית, אולם צפיפות הדיור בה גבוהה. גם כאן מתנהל ויכוח על אופן המשך הפיתוח של השכונה (הריסה ובינוי מחדש). על כן מעניינות דעות התושבים על סוגי ציפוף שונים.

## מרכז

צפון ישן א' - אזור רח' נורדאו. אזור המאופיין בבנייה מירקמית, בנייה של 3-4 קומות, עם או בלי קומת עמודים. באזור היה שוק (שוק בזל), בית מיטבחיים ותחנת מכבי אש. על מנת לפנות את המטרדים מן האזור הוקם פרויקט ששילב בנייה בניין מגורים גבוה, "בית הרופאים", וחניון ציבורי עם כיכר מעליו. הפרויקט, שהקמתו הסתיימה לפני כ- 5 שנים, השפיע על סביבתו והפך למחולל פעילות (בעיקר בתי קפה, מיסעדות ו מסחר) באזור.

צפון ישן ב' - בין רחובות ז'בוטינסקי וארלוזורוב. אזור המאופיין בבנייה תל-אביבית מירקמית טיפוסית - בניינים בני 3-4 קומות עם או בלי קומת עמודים. לחלק מהבניינים נוספו במשך השנים חדרי יציאה לגג (עפ"י תוכנית לבנייה על גגות), ויחידות דיור על הגג (על פי תוכנית "סי"). באזור מתקיים מוסך אוטובוסים גדול של קואופרטיב "דן", המהווה לדעת מוסדות התכנון שימוש בלתי הולם ומטרד לסביבה. במיסגרת הרצון לפנות את מוסך "דן" מקודמת תוכנית בניין עיר חדשה, המשלבת בניין גבוה למגורים, כיכר ציבורית ומיבנה ציבורי. הפרויקט יופקד לעיון בקרוב וצפויות לו התנגדויות.

כיכר המדינה, צפון מערב - האזור מאופיין במירקם תל-אביב טיפוס. מגרשים בשטח כ- 1/2 דונם עם בניינים בני 4 קומות מעל עמודים. בשנים האחרונות ניכרת תנופה של בנייה חדרי יציאה לגג בשכונה. בשנות ה- 70 אושרו ברח' ויצמן פינת רח' פנחס תוכניות נקודתיות שאיפשרו בנייה חריגה למירקם הקיים, כולל בנייה לגובה. תוכניות אלה עוררו התנגדות וחשש של תושבים מירידה באיכות החיים ובערך הדירות. שכונה זו יכולה להדגים בנייה חריגה בתוך מירקם הומוגני, והתייחסות התושבים לבנייה זו שנים לאחר ההקמה והאיכלוס.

כרם התימנים, מערב - מיתחם תל-אביב טיפוס, 3-4 קומות + בנייה על הגגות, עם או בלי קומת עמודים. השכונה נמצאת בקירבת הים, בין שכונה היסטורית שמירקמה נשמר (כרם התימנים) ופרויקטים של בנייה גבוהה לאורך חוף הים בין רח' הירקון לטיילת. לאחרונה מתעוררות יוזמות באזור לאיחוד מגרשים והקמת פרויקטים חריגים לסביבתם.

לב ת"א, מיתחם רוקח - אחד האזורים הוותיקים בתל אביב. באזור אושרה במהלך השנים האחרונות תוספת בנייה של 2 קומות בממוצע לבניינים הקיימים (הגבהה וציפוף מירקם קיים), ולאחרונה ניכרת תנופת בנייה במקום. ביה"ח רוקח שהיה במיתחם, פונה לפני כשנתיים ובמקומו מוקם בימים אלה פרויקט יזמי הכולל מיגדל מגורים, בנייני מגורים המתאימים יותר למירקם באזור וכיכר ציבורית. כמו כן יושפצו במיסגרת הפרויקט שני בניינים לשימור ברח' מזא"ה שישמשו למטרות ציבוריות.

## דרום

היבט דמוגרפי: כל השכונות (לב יפו, יפו ג' ד', נווה עופר, שפירא) ממוקמות במידרג הבינוני והנמוך של החתך החברתי-כלכלי של העיר. מיקומה של שפירא הוא הנמוך מכולם. שפירא מתייחדת במיספר הזרים הגדול שבה, בכך ש- 70% מתושביה הם עולים חדשים (מ- 7 השנים האחרונות) ובשיעור גבוה של קשישים.

היבט הבינוי: בלב יפו יש בנייה מירקמית נמוכה של 3-4 קומות מלפני קום המדינה. יפו ג' ד' ונווה עופר מאופיינות בבנייה של שיכונים משנות ה-60 וה-70, ב-4 קומות, 4 קומות על עמודים ו-8 קומות.

שטחים ציבוריים פתוחים ומיבני ציבור: מאזן שיטחי הציבור ומיבני הציבור סביר בנווה עופר וביפו ג' ד'. בשכונת שפירא קיים מחסור סטטוטורי של שטחים מסוג זה ומחסור בפועל עוד יותר גדול.

שימושים מעורבים: שימושים מעורבים של מסחר, מלאכה ומגורים מופיעים באופן חריף בשפירא, ובאופן מתון יותר באזור צפון לב יפו.

## מיזרח

נחלת יצחק- שכונה צפופה במיוחד עם מחסור גדול במיבני ציבור ובשטחים ציבוריים פתוחים. בדרך כלל תושבי השכונה אוהבים אותה מאוד. שלושת הפרויקטים הדומיננטיים החדשים למגורים הם: יצהר (בבנייה)- 4 מיגדלים של כ-30 קומות + משרדים + מסחר + מרכז ספורט עירוני בבסיס. תע"ש (לפני הפקדה)- 4 מיגדלים של כ-40 קומות + משרדים + ב"ס יסודי. שפירא (לפני הפקדה)- בניין מעורב תעסוקה (250%) + מגורים (100%). המגורים בקומות העליונות, הבניין בן 30 קומות.

יד אליהו- תדמית נמוכה בעיני העיר, בינוי דומה לרמת אביב הירוקה אולם נתפסת כשכונה שונה בתכלית, שטחים ציבוריים מעל הנורמה העירונית ללא השפעה על השכונה וללא ניצולת משמעותית.

כפר שלם- שכונת ליבנה- ציפוף וניצול מגרשים זמינים. איכויות של קירבה לפארק, פוטנציאל לכניסת אוכלוסייה חדשה חזקה. האוכלוסייה הקיימת עדיין אינה מודעת למשמעות השינויים הצפויים במיתחם. בנייה קיימת מעורבת: שטיח, 4 ו-8 קומות. חתך חברתי-כלכלי בינוני נמוך. ב-92 אושרו 2 תוכניות ול"ל לתוספת בנייה רווייה של 9, 12 ואף 20 קומות. מומשו מיספר מגרשים על דרך לוד ונכנסה אוכלוסייה חזקה יותר. פרויקטים משמעותיים למימוש ב-1-3 שנים הקרובות: מגרש ליד ב"ס גולומב: 113 יח"ד בנייה איכותית, ארכיטקטורה מיוחדת (על פי תוכנית עיצוב, יש היתר, לשיווק; מיגדלי הפארק: 2 מיגדלים של 14 קומות, 100 יח"ד, צופים על הפארק (יצא למיכרז).

שכונת ניר אביב, נווה חן-ציפוף, פינוי-בינוי. לא צפויה ג'נטריפיקציה או שינוי משמעותי במירקם הקיים. האוכלוסייה הקיימת מרוצה באופן כללי ממגמות הפיתוח במיתחם. בנייה רווייה: 4 ו-8 קומות, חתך חברתי-כלכלי בינוני. לפני שנה אושרה תוכנית לציפוף המגורים, תוספת של כ-1000 יח"ד שתממן פינויים במיתחם. הביצוע מחייב את היזם בפיתוח של השטחים הציבוריים בכלל השכונה (כולל החלקים המבונים). היזם- שו"פ מפנים ובונים בקצב סביר. אוכלוסייה פוטנציאלית: אנשי צבא (בקשר עם "חבר").

לוח מס' 23 מציג את מדגם השכונות על פי אזורים, ועל פי הקטגוריות של סוג בינוי שכיח, רמת צפיפות ברוטו-ברוטו ממוצעת ומדד כלכלי-חברתי (ראו גם מפות מס' 9,10,11).

## לוח מס' 23: מדגם השכונות, על פי מישתני הבחירה

מדד כלכלי- חברתי <sup>3</sup>			צפיפות ברוטו <sup>2</sup> ממוצעת				סוג בינוי שכיח <sup>1</sup> (ע"פ מס' קומות)				שכונות
3	2	1	4	3	2	1	4	3	2	1	
											<b>צפון</b>
X					X			X			1. רמת אביב ג'
	X					X				X	2. הדר יוסף
		X		X	X				X		3. נווה שרת
											<b>מרכז</b>
X			X						X		4. צפון ישן א'
X				X					X		5. צפון ישן ב'
X				X					X		6. כיכר המדינה
	X				X				X	X	7. כרם התימנים
	X		X	X					X		8. לב ת"א-שינקין
											<b>דרום</b>
		X				X				X	9. לב יפו
		X		X	X				X		10. יפו ג', ד'
		X				X			X		11. נווה עופר
		X			X					X	12. שפירא
											<b>מזרח</b>
	X				X				X		13. נחלת יצחק
		X			X				X	X	14. יד אליהו
		X			X	X			X	X	15. ליבנה, ניר אביב, נווה אביב, נווה חן

$$\begin{aligned}
 &1^1 = 1-2 \text{ קומות} & 2 = 3-4 \text{ קומות} & 3 = 5-8 \text{ קומות} & 4 = 9-31 \text{ קומות} \\
 &1^2 = 0-3.99 & 2 = 4-7.99 & 3 = 8-11.99 & 4 = 12+ \\
 &1^3 = 0.537-0.763 & 2 = 0.821-1.198 & 3 = 1.202-1.479
 \end{aligned}$$

## תהליך הוצאתו של מדגם המרואיינים

להלן תיאור שלבי העבודה בהוצאת מדגם המרואיינים למחקר, שנעשתה על ידי המרכז למחקר כלכלי וחברתי של העירייה:

1. המיסגרת להוצאת המדגם הייתה קובץ ארנונה למגורים בעירייה, מעודכן לדצמבר 1995, הכולל את כל הדירות עבורן משלמים ארנונת מגורים לעירייה.

2. הוגדרו 15 אזורים בעיר לצורך הוצאת מדגם המחקר. מכל אזור הוצאו 3 מדגמים: מדגם עיקרי A ושני מדגמים חלופיים B ו-C. גודל המדגם בכל אחד מהם הוא אחד - 50.

3. נערכו עיבודים מוקדמים לגבי 15 האזורים על מנת לקבל נתונים על סה"כ הדירות בכל אזור וכן מיספר הדירות אשר המחזיקים בהן מקבלים הנחה בארנונה בגין קבלת קיצבת זיקנה מביטוח לאומי.

4. נתונים אלה הושו עם נתוני האוכלוסייה באזורים השונים, ונמצא כי בכל האזורים אחוז המחזיקים בדירות שמקבלים קיצבת זיקנה גבוה מאשר אחוז גילאי 65 ומעלה. על כן, על מנת למנוע ייצוג יתר של המרואיינים בגילאי 65 ומעלה, הוצא ממסגרת אוכלוסיית הסקר "עודף" הדירות עם הנחות לקשישים, והוכנה מסגרת לדגימה אשר כללה אחוז דירות עם הנחה לקשישים הדומה במידת האפשר לאחוז גילאי 65 ומעלה בכל אזור.

5. "עודף" הדירות הוצא בשיטת ניפוי מיקרית שיטתית על סמך מנת ניפוי מותאמת לכל אזור. מתוך 15 האזורים, בארבעה לא נערך ניפוי של "עודף" דירות כנ"ל, משום שאחוז הדירות עם הנחה לקשישים היה קרוב לאחוז גילאי 65 ומעלה באוכלוסייה באזור.

6. השלב הסופי של הוצאת ה מדגם נערך באמצעות דגימה שיטתית, כאשר רוחב הצעד בכל אזור נקבע על פי היחס בין מיספר הדירות לאחר הניפוי, לבין גודל ה מדגם שהוא 50 בכל אזור.

פלטי הנייר של ה מדגם שהוצא, הועברו לחברת מחשוב שערכה את מלאכת הריאיון.

כפי שקורה בדרך כלל, ה מדגם הסופי לא היה זהה ל מדגם הנבחר הראשוני, בגלל מצבים שבהם לא ניתן היה למצוא את הדיירים המסוימים בבית, או של סירוב של אנשים להתראיין. ה מדגם הוא מדגם יחידות דיר, כאשר מכל יחידה רואיין בוגר/ת אחד.

### **שלב איסוף הנתונים**

הנתונים נאספו בראיון אישי מובנה, שכלל שאלות סגורות ושאלות פתוחות. הראיונות התקיימו בבתי האנשים, על פי רשימות הכתובות שקבלו המראיינים כמתואר לעיל. הסקר בוצע על ידי חברת "מחשוב" בחודשים יוני- ספטמבר, 1996.

### **ה מדגם הסופי ויציגותו**

ה מדגם הסופי כלל 750 מרואיינים, כמתוכנן. בלוח הבא מוצגים השכונות ב מדגם, לפי מיספור לצורך המחקר, עם ציון מיספר המרואיינים הסופי.

## לוח מס' 24: מיספר מרואיינים בכל שכונה

מיספר מרואיינים	מיספר השכונה	שם השכונה	אזור סטטיסטי
50	1	רמת אביב ג'	121
51	2	הדר יוסף	215
50	3	נווה שרת	226,227
65	4	צפון ישן א'	315,316
50	5	צפון ישן ב'	321,322
50	6	ככר המדינה	422
15 <sup>35</sup>	7	כרם התימנים	521,522
50	8	לב ת"א - שינקין	516,544
50	9	לב יפו	733,734
49	10	יפו ג' ד'	736,744
50	11	נווה עופר	745
50	12	שפירא	822
50	13	נחלת יצחק	911
50	14	יד אליהו	925,926
70	15	כפר שלם = לבנה, ניר אביב, נווה חן	937,943,944

## יצוגות המדגם

במחקרים במדעי החברה מקובל לבחון את שאלות המחקר בקרב מדגם מתוך האוכלוסייה, ולא בקרב האוכלוסייה כולה. המיבחנים הסטטיסטיים מיועדים לבחון האם ניתן לומר בוודאות סבירה שתוצאות המדגם משקפים את המצב באוכלוסייה כולה.

בסעיף הקודם תיארנו את הדרך בה הוצא המדגם מתוך האוכלוסייה של השכונות הנבחרות. כאן נתייחס לשאלה - האם ניתן לטעון כי המדגם מייצג את האוכלוסייה של השכונות האלה ולא רק את עצמו. הדרך השיטתית שבה בחרנו את המדגם הייתה מיועדת להשיג יעד זה. אך ראינו לנכון לנסות לבחון את השאלה בפועל, על ידי השוואת המדגם הסופי עם האוכלוסייה של השכונה. אנחנו שואפים למצב שבו אין הבדל סטטיסטי מובהק בין ההתפלגות ב מדגם לבין ההתפלגות באוכלוסייה. המשמעות של מצב זה היא שאפשר לראות את המדגם כמייצג את האוכלוסייה ב- 15 שכונות המדגם, לפחות במידה מסוימת.

המישתנה היחיד שלגביו ניתן היה לבצע השוואה כזאת היה המישתנה של גיל. לצורך זה קבלנו נתונים על התפלגות הגילאים הבורגרים על פי שכונות, נכון לשנת 1995, מהמרכז למחקר כלכלי וחברתי. בדיקה זו העלתה, שב- 10 שכונות אין הבדל סטטיסטי מובהק בין המדגם והאוכלוסייה. ההבדל המובהק בשלוש שכונות, צפון ישן ב', לב ת"א-שינקין ויד אליהו, התבטא באחוז קטן יותר של קשישים ב מדגם מאשר באוכלוסייה. כזכור, אחת ממגמות הבחירה של המדגם הייתה למנוע ייצוג יתר של קבוצת הקשישים בסך

<sup>35</sup> המראיינים ניתקלו במיספר רב של עובדים זרים בשכונה זו. החלטנו, על כן, לוותר על הניסיון להשיג מדגם מלא כאן, ולנצל את המשאבים להגדלת המדגם בשכונה 15 הגדולה במיוחד.

כל ה מדגם. על כן, הבדל זה משקף מגמה זו ואיננו מהווה בעיה. ההבדל בשכונה צפון ישן א' התבטא בהבדלים בין שתי הקבוצות הצעירות יותר. כיוון שהחלוקה לקבוצות גיל היא שרירותית, אין זה מהווה בעיה מהותית. השכונה האחרונה, שכונת כרם התימנים, לא נבדקה כלל בבדיקה זו. הסוקרים גילו במהלך העבודה שלהם, שבשכונה זו גרים הרבה מאוד עובדים זרים, שלא ניתן ולא רצוי לראיינם. ה מדגם הסופי בשכונה זו היה, על כן, קטן מאוד- 15 מרואיינים- ולא היה טעם לבדוק את יציגותו.

לסיכום, ניתן לומר, על פי בדיקה מצומצמת זו, שה מדגם יכול להיחשב כמייצג את האוכלוסייה של השכונות. אין, כמובן, טיעון שה מדגם מייצג את אוכלוסיית השכונות האחרות, או את אוכלוסיית העיר.

## תהליך עיבוד הנתונים

### שיקול ה מדגם

השכונות ב מדגם אינן זהות בגודלם, אך מבחינת מחקר זה החשוב הוא שהן אינן זהות בגודל אוכלוסייתם. לעומת זאת לצורך המחקר, בחרנו לראיין מיספר דומה בכל שכונה, ולא מיספר היחסי לגודלה. החלטה זו הייתה מיועדת לאפשר מיספר סביר בכל שכונה, כדי שאפשר יהיה ללמוד גם במפורט על כל שכונה.

על כן, כדי לאפשר ניתוח של הנתונים של כלל ה מדגם, היה צורך להתגבר על בעיה זו של חוסר איזון בין האחוז באוכלוסייה של כל שכונה, לבין מישקלה ב מדגם. בדקנו מיספר אפשרויות שיקלול ובסוף בחרנו בשיטה הבאה: יצירת קובץ נתונים חדש שבו הועלו או הורדו נבדקים בכל שכונה, עד להבאת הייצוג המיספרי למצב תואם למצב בפועל של השכונות באוכלוסיית העיר. הנבדקים שהועלו/הורדו נבחרו באופן אקראי על ידי המחשב, מתוך המשיבים מאותה שכונה ב מדגם.<sup>34</sup> בבדיקה שערכנו, מצאנו שפעולות אלו לא שינו מהותית את הממצאים של הבדיקות הפשוטות. אך מכיוון שזו הדרך העקרונית הנכונה, אנחנו מדווחים רק על התוצאות המשוקללות של ה מדגם הכללי.

### עיבוד הנתונים

הנתונים נבדקו על פי מיבחנים סטטיסטיים שונים, לפי ההתאמה בין אופי הנתונים לבין דרישות המיבחנים. מיבחנים אלה כללו מבחן  $\chi^2$ , ANOVA חד כיווני או t-TEST, ניתוח מאבחן- DISCRIMINANT ANALYSIS ו- COVARIANCE ANALYSIS.

העיבודים על ה מדגם בכללותו נערכו בקובץ הנתונים שבו היה שיקלול השכונות על פי גודל אוכלוסייתן. ההשוואה בין השכונות נעשתה על קובץ הנתונים המקורי, הלא משוקלל. בחלק מהנושאים, שלגביהם היה מיספר שאלות, יצרנו מדד הכולל את כל השאלות ביחד ומאפשר בדיקת הקשר בין המישתנה הכולל הזה לבין משתנים אחרים. בדו"ח נציין רק את התוצאות בעלות מובהקות סטטיסטית<sup>35</sup>, על פי אחד מהמיבחנים הללו.

<sup>34</sup> המיספר בשיקלול זה לכל שכונה הייתה: רמת אביב ג- 60; הדר יוסף- 57; נווה שרת- 61; צפון ישן א'- 71; צפון ישן ב'- 31; ככר המדינה- 30; כרם התימנים- 23; לב ת"א- 50; לב יפו- 28; יפו ג' ד'- 52; נווה עופר- 60; שפירא- 22; נחלת יצחק- 51; יד אליהו- 69; כפר שלם- 85.

<sup>35</sup> כעיקרון רמת המובהקות הסטטיסטית שדרשנו הייתה 01. בפועל הרמה שהתקבלה הייתי בדרך כלל לפחות 001.



## ניספח מס' 2: מאפייני ה מדגם

התיאור של מאפייני ה מדגם משמש חומר רקע להבנת התשובות של המרואיינים לשאלות הסקר. בניתוח התשובות בדקנו באיזה מידה מאפיינים אלה קשורים להתייחסות זו או אחרת של המשיבים. כאן נציג בלוחות את ההתפלגות של המאפיינים הללו, ונסכם בצורה תמציתית את התמונה המסתמנת מהנתונים.

המטרה והיומרה שלנו לא הייתה להשיג מדגם המייצג את כל תושבי העיר. אף על פי כן, נביא את הנתונים הכלל-עירוניים לשם השוואה, כאשר הם קיימים.<sup>36</sup>

### מאפיינים אישיים

ה מדגם הסופי הוא מגוון מבחינת המאפיינים האישיים, עם ייצוג של כל הקבוצות השונות, אף אם לא תמיד באותו יחס (ראו לוח מס' 25 בעמוד הבא). ה מדגם כולל גברים ונשים, עם ייצוג גבוה יותר של נשים אך לא באופן מוגזם וללא הבדל בין השכונות. כל קבוצות הגיל של האוכלוסייה הבוגרת מיוצגות, אף אם קבוצת הגיל של שנות החמישים קטנה יחסית. הצלחנו במטרתנו להגיע לייצוג סביר, אך לא גבוה מדי, של קבוצת הקשישים. יש אחוז גבוה יחסית של הקבוצות הצעירות ברמת אביב ג', צפון ישן א', ולב ת"א; ואחוז גבוה יחסית של קשישים בצפון ישן ב', לב יפו וכיכר המדינה.

עיקר ה מדגם הם ילידי הארץ, עם ייצוג של ילידי אזורי העולם האחרים שמהם באו עיקר העולים במשך השנים. יש ייצוג מכובד של העולים החדשים של שנות ה-90, שרובם ככולם מברה"מ לשעבר. ילידי הארץ שכיחים מאוד ברמת אביב ג' ובלב ת"א; ילידי ארצות האיסלם ביפו ג' ד'; ילידי אירופה מוזרח בנווה שרת, ובנווה עופר; וילידי אירופה מערב בכיכר המדינה.

השכלת ה מדגם אף היא מגוונת, וכוללת ייצוג של כל הרמות השונות. בעלי ההשכלה הגבוהה הם רבים יותר ברמת אביב ג', לב ת"א, כיכר המדינה וצפון ישן א'; ובעלי ההשכלה הנמוכה ביותר שכיחים יחסית בלב יפו ויפו ג' ד'.

ככלל, ה מדגם כולל מיגוון רחב של אנשים בכל הנושאים, גם אלה שהוזכרו כבר וגם אחרים, כמו מצב מישפחתי<sup>37</sup>, ומידת הדתיות. אנחנו מעודדים מן העובדה הזאת, מפני שהיא אומרת שהתוצאות ישקפו דעות של אנשים מקבוצות שונות, ולא של קבוצה אחת מסוימת, כזו או אחרת. אף אם איננו יכולים לומר שה מדגם מייצג נכון מבחינה סטטיסטית את התפלגות המאפיינים האלה בכלל האוכלוסייה היהודית בעיר, או אפילו בשכונות ה מדגם, לפחות נוכל לומר שה מדגם כולל את כל המיגוון.

<sup>36</sup> לא היתה ב מדגם השכונות שכונה שרוב תושביה ערבים, וככל שאנחנו יודעים היה אחוז קטן מאוד של ערבים ב מדגם הסופי (כנראה בלב יפו). על כן ההשוואה תהיה עם הנתונים של האוכלוסייה היהודית בעיר ובמדינה.

<sup>37</sup> קבוצת הרווקים גבוהה יחסית בצפון ישן א' ובלב ת"א.

## לוח מס' 25 : מאפיינים אישיים

מס' מרואיינים	%	
		<b>מין</b>
306	41	גברים
444	59	נשים
750		סה"כ
		<b>גיל</b>
160	22	18-29
158	22	30-39
151	21	40-49
68	10	50-59
93	13	60-69
83	12	70+
713		סה"כ
		<b>ארץ לידה</b>
426	57	ישראל
182	24	אירופה מזרח
94	13	ארצות איסלם
44	6	אירופה מערב
746		סה"כ
		<b>שנת עלייה</b>
74	24	עד 1948
75	24	1949-1956
43	14	1957-1967
25	8	1968-1973
24	8	1974-1989
70	22	+ 1990
311		סה"כ
		<b>שנות לימוד</b>
31	5	1-6
138	21	7-11
223	34	12
127	20	13-15
131	20	+15
650		סה"כ
		<b>מצב משפחתי</b>
429	58	נשואים
184	25	רווקים
69	9	אלמנים
59	8	גרופים
741		סה"כ
		<b>דתיות</b>
398	60	חילונית
197	30	מסורתית
53	8	דתית
13	2	חרדית
661		סה"כ

נתוני מישקי הבית ב מדגם מראים שיש ייצוג גבוה יחסית של מישקי בית גדולים ושל משפחות עם ילדים. זה בא לידי ביטוי בכך שגודל משק הבית הממוצע ב מדגם הוא 3.22, בעוד הממוצע היהודי העירוני הוא 2.50<sup>38</sup>.

#### לוח מס' 26: מאפייני משק הבית

סה"כ נפשות בדירה	מס' מרואיינים	%
1	113	15
2	227	30
3	114	15
4	130	17
5	103	14
6+	62	8
ממוצע 3.22	סה"כ 749	
<b>סוג משק בית</b>		
בודד/ת	110	15
זוג	162	22
זוג עם ילדים	300	41
חד הורי	63	9
קרובים הגרים יחד	60	8
"סטודנטים"	29	4
סה"כ	724	
<b>מיספר ילדים בדירה</b>		
0	387	52
1	111	15
2	117	16
3	89	12
4+	39	5
ממוצע 2.25 <sup>1</sup>	סה"כ 743	
<b>בעלות על רכב</b>		
אין רכב	311	42
רכב אחד	341	46
יותר מאחד	93	12
סה"כ	745	
<b>הכנסה לחודש<sup>2</sup></b>		
הרבה מעל הממוצע	187	33
קצת מעל הממוצע	100	18
סביב הממוצע	111	20
קצת מתחת לממוצע	98	18
הרבה מתחת לממוצע	63	11
סה"כ	559	

<sup>1</sup> ממוצע מתוך מישקי הבית עם ילדים.

<sup>2</sup> ניסוח השאלה הייתה: ההכנסה הממוצעת לחודש למשק בית הינה כ-5,000 ש"ח נטו. האם ההכנסה שלכם מכל המקורות היא...

ההבדל בגודל משק הבית בין הנתונים שלנו לבין הממוצע העירוני היהודי קשור כנראה בהחלטה שלנו להמעיט במיספר הקשישים בין המרואיינים. כיוון שהרבה מהקשישים גרים במישקי בית של יחידים או של זוגות, אחוז גבוה יותר שלהם ב מדגם היה בוודאי מוריד את הממוצע. כמו כן, בסקר שלנו התייחסנו לכל הדיירים ביחידה אחת כמשק בית אחד, בשעה שנתוני הלמ"ס מבחינים בין מצבים שיותר ממשק בית אחד מתגורר יחד בדירה.

<sup>38</sup> נתוני 1994 שנמסרו לנו על ידי מנשה חדד, מנהל המרכז למחקר כלכלי וחברתי של עיריית תל-אביב -יפו.

הממוצע גבוה במיוחד בלב יפו, יפו ג' ד', נווה עופר וכפר שלם (ממוצע 4.06-3.89), ונמוך במיוחד בכיכר המדינה וצפון ישן א' (2.04). בנוסף, בעוד ממוצע מיספר הילדים במשפחות עם ילדים בבית הוא 2.25 ב מדגם, הממוצע היהודי העירוני הוא 1.96. הנתון שלנו דומה יותר לנתון הארצי של ממוצע ילדים עד גיל 17 באוכלוסייה היהודית של 2.20<sup>39</sup>, מאשר לממוצע העירוני. אין הבדל בין השכונות בנושא זה.

יצרנו מישתנה מיוחד כדי לזהות סוגים שונים של מישקי בית, מעבר לחלוקה המקובלת יותר של עם או ללא ילדים וכד'. מתוך היכרות עם מאפיינים מסוימים של העיר, ציינו בניפרד מישקי בית של קרובים החיים יחד (השכיחים אצל עולים חדשים מברה"מ לשעבר), ואכן יש ב מדגם אחוז מסוים של אלה. כמו כן הפרדנו מישקי בית המורכבים מצעירים השותפים לדירה, שכינינו אותם סטודנטים לצורך העניין. לצערנו, המיספרים של שני סוגים אלה היו קטנים מידי כדי לבדוק בניפרד את דעותיהם. לכך יש צורך במחקר נפרד, המיועד לכך במוצהר. אך דעות אלה כן קיבלו ביטוי בתמונה הכללית, והעמדות שלהן מקבלות ביטוי בבדיקת הקשר בין המאפיינים האישיים לבין העמדות.

הנתונים על בעלות על רכב ב מדגם מצביעים על הבדל בין הנתונים הכלל-עירוניים והארציים משנת 1992/93, שהיא השנה האחרונה שיש לנו נתונים בנושא זה. ב מדגם שלנו, ל- 58% יש לפחות רכב אחד, לעומת 45% מכלל תושבי העיר ו- 50.4% של כלל תושבי ישראל<sup>40</sup>. גם אחוז בעלי יותר מרכב אחד (12%) גבוה יותר ב מדגם שלנו מאשר בעיר (6.2%) ובישראל (8.4). שתי סיבות בולטות לעין יכולות להיות להבדלים האלה: א) ה מדגם שלנו איננו כולל קבוצות עם רמת מינוע נמוכה מאוד, כמו חרדים וערבים. ב) ההבדל בשנים, כך שיתכן שנתונים מעודכנים יותר ברמה העירונית והארצית היו מראים תמונה שונה, ואולי קרובה יותר לנתוני ה מדגם. ההבדל בין השכונות מתבטא בכך שקיימות שתי קבוצות יוצאות דופן: רמת אביב ג' ונחלת יצחק, עם אחוז גבוה מאוד של בעלי רכב (94%-90%), ולב יפו, יפו ג' ד' ושפירא עם אחוז נמוך יחסית של בעלי רכב (37%).

הנתונים לגבי הכנסה הם נתונים בעייתיים בכל מחקר. בחרנו ללכת בעיקבות מחקרים של המרכז למחקר כלכלי וחברתי של העירייה ולבקש מהמרוואיינים לדרג את הכנסתם באופן יחסי להכנסה ממוצעת למשק בית. כפי שניתן לראות מסך כל המשיבים, מיספר רב יחסית של אנשים (כרבע מה מדגם) בחר לא לענות על שאלה זו. בדקנו האם אלה אנשים בעיקר ממעמד מסוים. מצאנו שהשכונות, שבהן מיספר רב יחסית של אנשים בחר לא לענות, כללו גם שכונה גבוהה על פי המדד הכלכלי-חברתי (רמת אביב ג'), וגם שכונות ממעמד נמוך על פי אותו מדד (שפירא, יד אליהו, וכפר שלם). בכל מיקרה, גם בנושא זה יש ב מדגם ייצוג סביר של רמות שונות של הכנסה, כפי שהיא מדווחת על ידי האנשים עצמם. איננו מתייחסים לנתונים אלה אלא באופן יחסי, כך שאין זה מפריע כל כך אם יש מידה כל שהיא של הטייה בתשובות האנשים. ההבדלים בין השכונות מצביעים על פערים גדולים בין אלה עם ממוצע גבוה, כלומר שבהן אנשים מדווחים על הכנסה מעל הממוצע: רמת אביב ג' (4.33), נחלת יצחק (3.38) וכיכר המדינה (3.20); לבין אלה עם הממוצעים הנמוכים ביותר: לב יפו (1.96), נווה עופר (1.96) ויפו ג' ד' (1.28). הממוצעים של שאר השכונות נעים בין 2.95-2.18.

<sup>39</sup> מתוך השנתון הסטטיסטי לישראל. 1996. לוח 2.30.

<sup>40</sup> מתוך שנתון סטטיסטי 1995. עיריית תל-אביב-יפו, המרכז למחקר כלכלי וחברתי. לוח 7.34.

## היסטוריית המגורים

לוח מס' 27: היסטוריית המגורים

משך זמן בדירה		משך זמן בתל-אביב-יפו		
%	מס' משיבים	%	מס' משיבים	
37	280	18	135	1-4 שנים
18	135	15	110	5-10
22	165	15	114	11-20
13	95	15	113	21-30
10	74	37	276	31+
	749		748	סה"כ
	12.9		24.6	ממוצע
מאיזה אזור   בתל-אביב-יפו		מאיפה עברו לדירה		
24	117	4	26	נולדה בה
2	10	68	497	דירה אחרת בת"א
24	118	11	79	טבעת פנימית <sup>1</sup>
30	151	6	46	טבעת רחוקה □
20	98	7	48	יישובים אחרים
		5	38	חו"ל
100			734	סה"כ

<sup>1</sup> טבעת פנימית = רמת גן, גבעתיים, בני ברק, חולון, בת-ים

□ טבעת רחוקה = ישוב אחר עד נתניה, אשדוד, ופתח תקווה וראש העין

צפון- מעבר לנחל הירקון, מזרח- ממזרח לנתיבי איילון, מרכז- מערבה לנתיבי איילון מהירקון ועד דרך יפו-רח' אילת, דרום-דרומה מרח' אילת

ה מדגם הוא ותיק יחסית בתל-אביב-יפו. אומנם יש ייצוג של כל קבוצות הוותק, אך כשליש מה מדגם גר בתל אביב יותר משלושים שנה. הממוצע של מיספר השנים הוא 24.6, ואין הבדלים גדולים בין השכונות. הוותק בדירה הוא הרבה יותר נמוך, ממוצע 12.9 שנים. הפעם כשליש גר בדירה בין 1-4 שנים.

רוב האנשים עברו לדירה הנוכחית שלהם מדירה אחרת בתל-אביב-יפו, 29% עברו אל תל-אביב-יפו מיישוב אחר בארץ או בחו"ל. הנטייה הייתה לעבור מדירה אחת לשנייה באותו אזור של העיר. 18% אף עברו דירה בתוך אותה שכונה. 82% מהגרים בדרום עברו מדירה אחרת בדרום. 70% מהגרים בצפון עברו מהצפון, ו- 48% מהגרים במרכז עברו מהמרכז. יוצא דופן הוא אזור מיזרח: 65% מאלה הגרים במיזרח עברו מהדרום.

### מאפייני הדיוור

רוב ה מדגם הם בעלי דירות; אך נמוך במיקצת מהנתון הארצי שהוא כ- 70%. האחוז הגבוה יחסית של אנשים הגרים בשכירות קשור כנראה לחלק ב מדגם שהם עולים חדשים וסטודנטים. תופעת השכירות גבוהה במיוחד (מעל 40% מה מדגם בשכונות הללו) בנווה שרת, צפון ישן א' ולב ת"א. תופעת דמי המפתח גבוהה במיוחד ב מדגם בלב יפו (20%).

מיספר החדרים בדירה קטן יחסית לנתונים הארציים של האוכלוסייה היהודית<sup>41</sup>, שם מופיעים 23% מהדירות עד 2.5 חדרים ו- 38% מארבעה חדרים ומעלה, לעומת 33% ו- 25% במקביל ב מדגם שלנו.

<sup>41</sup> השנתון הסטטיסטי לישראל, 1996, לוח 11.12.

אין זה מפתיע, על כן, כאשר מיספר החדרים ב מדגם קטן יותר, ומיספר הילדים גבוה יותר, שצפיפות הדירור ב מדגם (1.06) גבוהה יחסית, בהשוואה לממוצע היהודי העירוני (0.87) והארצי (0.98)<sup>42</sup>. הצפיפות הנמוכה ביותר והזוהה לממוצע הארצי הוא במישקי הבית של ילידי ארצות אירופה מערב.

**לוח מס' 28 : מאפייני הדירור**

מספר	%	
472	65	<b>בעלות על הדירה</b>
32	4	בעלות דמי מפתח
210	25	שכירות
12	2	גרים ללא תשלום
726		סה"כ
245	33	<b>מס' חדרים בדירה</b>
314	42	עד 2.5
125	17	3-3.5
59	8	4-4.5
743		5+
123	16	סה"כ
368	49	<b>צפיפות דירור<sup>1</sup></b>
136	18	עד 0.5
86	12	0.51-1.00
37	5	1.01-1.50
750		1.51-2.00
		2.01+
		ממוצע 1.06
66	9	<b>סוג בניין</b>
680	91	צמוד קרקע
		בית משותף

1 מיספר אנשים לחדר

אחוז הגרים בבתים משותפים גבוה מאוד (ראו המשך הלוח בעמוד הבא), בהתאם למדיניות בחירת השכונות, שפסלה שכונות מובהקות של בתים צמודי קרקע, כמו נאות אפקה ותל ברוך, כלא רלבנטיות לנושאי המחקר. הדומיננטיות של בניינים עד 4 קומות (73% מהמרוויינים) משקפת במידה רבה את המאפיין של העיר ברובה, לפחות עד עכשיו.

לרוב הבניינים המשותפים הללו יש חצר קדמית, וברובם היא מטופחת (על פי שיקול דעתם של המראיינים-לא של הדיירים), וברובם יש גם רחבת כניסה חיזונית. שכונות יוצאות דופן, בכך שאין בהן חצר קדמית באופן יחסי, הן צפון ישן א', לב ת"א, לב יפו, יפו ג' ד' ושפירא. אלה גם השכונות בהן כאשר קיימת חצר קדמית היא לרוב לא מטופחת (מלבד לב יפו שיורדת מהרשימה, וצפון ישן ב' ונווה עופר שמצטרפות).

**לוח מס' 28 : מאפייני הדירור (המשך)**

מס' קומות בבניין	מס' בניינים	%
1-2	48	7
3	162	24
4	283	42
5-8	151	22

<sup>42</sup> הנתון העירוני סופק על ידי המרכז למחקר כלכלי וחברתי, הנתון הארצי מתוך השנתון הסטטיסטי לישראל, 1996, לוח

5	37	+9
	681	סה"כ
	<b>בקומת הקרקע</b>	<b>מסחר/משרדים</b>
8	62	יש
92	681	אין
	743	סה"כ
	<b>בקומות אחרות</b>	<b>מסחר/משרדים</b>
3	19	יש
97	724	אין
	743	סה"כ
		<b>חצר קדמית</b>
75	561	יש
25	185	אין
	746	סה"כ
		<b>טיפוח החצר<sup>1</sup></b>
64	356	מטופחת
27	147	לא מטופחת
9	49	מוזנחת
	552	סה"כ
		<b>אינטרקום</b>
51	377	יש
49	368	אין
	745	סה"כ
		<b>לובי</b>
22	166	יש
78	579	אין
		<b>טיפוח הלובי<sup>1</sup></b>
71	117	מטופח
22	37	לא מטופח
7	12	מוזנח
	166	סה"כ
		<b>מעלית</b>
70	521	אין
20	148	1
10	73	2
	742	סה"כ
		<b>חנייה פרטית לכולם</b>
25	183	כן
75	552	לא
	735	סה"כ
		<b>בעיות חנייה לדיירים</b>
55	301	כן
45	245	לא

<sup>1</sup> הערכה סובייקטיבית של המראיינים

בכמחצית יש אינטרקום, אך לרובם אין לובי, מעלית או חנייה פרטית לכל דייר. בהתחשב במיספר הרב של בניינים נמוכים יחסית, אין נתונים אלה מפתיעים. כאשר משווים בין מיספר מישקי הבית עם רכב פרטי ( 447), ומיספר אלה עם חנייה פרטית (183), מפתיע שלא יותר אנשים מצביעים על בעיות חנייה לדיירים בבניין. שכונות יוצאות דופן במאפיינים אלה הן רמת אביב ג', כיכר המדינה ונחלת יצחק, שבהן לאחוז גבוה מאוד יחסית יש אינטרקום, מעלית, וחנייה פרטית בבניין. מבחינת התלונות על חוסר בחנייה, אלה מופיעות באחוז גבוה יחסית בהרכב שונה: צפון ישן א', צפון ישן ב', כיכר המדינה, לב ת"א, נחלת יצחק; כלומר גם בשכונות ששם אין חנייה פרטית וגם בשכונות שיש.

היו מעט מאוד מקרים של מרואיינים בבניינים שבהם יש מסחר או משרדים בקומת הקרקע של הבניין, או בקומות אחרים. מתוכם היו 12 מקרים שבהם היו מסחר ומשרדים גם בקומת הקרקע וגם בקומות אחרות. מספרים אלה היו, כמובן, קטנים מידי בכדי שנוכל לבחון בנפרד את דעותיהם של אנשים אלה.

## מאפייני התעסוקה

ייחסנו לנושא זה חשיבות רבה, במיוחד מבחינת מקום העבודה ודרך ההגעה אליו. על כן ביקשנו מידע גם על המרואיינות וגם על מבוגר נוסף במשק הבית, שיכול היה להיות בן או בת זוג, או שותף/ה לדירה.

השוואה בין הנתונים על המרואיינים ועל האחרים מצביעה על דימיון רב בהתפלגויות. כמחצית האנשים מועסקים, רובם המכריע כשכירים ורק אחוז קטן יותר כעצמאיים. קבוצת הפנסיונרים מתאימה לגודל קבוצת הגיל הזאת במדגם. אין הבדלים בין השכונות בהתפלגות זו. קיימים הבדלים בין המרואיינים הנשים והגברים: אחוז העצמאים גבוה יותר אצל הגברים (14% לעומת 6% אצל הנשים), אחוז המובטלים נמוך יותר מאחוז המובטלות (8% לעומת 12%). נתון אחרון זה דומה באופיו לנתון הכלל עירוני שמצביע על 5.9% נשים בלתי מועסקות מתוך אלה בכוח העבודה האזרחי, לעומת 3.9% מהגברים.<sup>43</sup>

רובם המכריע של המועסקים עובדים במשרה מלאה. גם כאן יש הבדל בין הנשים והגברים, שדומה לנתונים כלל ארציים: אחוז הגברים במשרה מלאה גבוה מאחוז הנשים (91% לעומת 75%), אך אחוז הנשים במשרה מלאה גבוה יותר מאשר במחקרים רבים אחרים, וגם מהנתון הכלל-עירוני.<sup>44</sup>

אחוז גבוה יחסית של המועסקים מגיע לעבודה ברכב פרטי (48%). אלה מרוכזים בעיקר ברמת אביב ג', נחלת יצחק, הדר יוסף וכיכר המדינה. הם גברים יותר מנשים: 62% מהגברים מגיעים לעבודה ברכב פרטי, לעומת 36% מהנשים. אחוז נמוך יותר, אך ניכר, מגיע לעבודה בתחבורה ציבורית (37%). אלה מרוכזים בעיקר בנווה שרת, צפון ישן א', לב יפו, יפו ג' ד', נווה עופר ושפירא. הם גם נשים יותר מגברים: 50% מהנשים מגיע לעבודה בתחבורה ציבורית, לעומת 22% מהגברים. אך יש גם אנשים הנהנים מהאפשרות ללכת ברגל למקום העבודה, והם מופיעים בעיקר בלב ת"א.

<sup>43</sup> נתונים של 1995, שנמסרו לנו ע"י המרכז למחקר כלכלי וחברתי של העירייה.

<sup>44</sup> הנתון הכלל-עירוני מצביע על כמעט שוויון בין העובדות מישרה מלאה לעומת מישרה חלקית.



## לוח מס' 29: מאפייני התעסוקה

מבוגר/ת שני/יה		מרואיין/ת		
%	מס' משיבים	%	מס' משיבים	
				<b>מעמד בעבודה</b>
49	267	45	320	שכירה
10	55	8	59	עצמאית
21	112	21	150	פנסיונר/ית
8	45	10	70	מובטלת
3	17	6	43	סטודנט/ית
8	44	8	57	עקרת בית
0.7	4	2	14	חיילת בחובה
	554		713	סה"כ
				<b>היקף משרה</b>
90	281	83	308	מלאה
10	31	17	63	חלקית
	312		371	סה"כ
				<b>מקום עבודה<sup>1</sup></b>
13	41	19	68	צפון ת"א
2	6	2	6	מזרח ת"א
32	98	34	126	מרכז ת"א
21	65	19	69	דרום ת"א
32	98	27	97	מחוץ לעיר
	308		366	סה"כ
				<b>מקום עבודה ביחס למקום מגורים</b>
14	41	21	78	באותו אזור בעיר
54	159	53	197	באזור אחר בעיר
32	95	26	95	מחוץ לעיר
	295		370	סה"כ
				<b>אמצעי תחבורה לעבודה או ללימודים</b>
10	34	12	48	רגלי
8	26	5	18	אופניים/אופנוע
26	86	34	132	אוטובוס
2	7	3	10	מונית/רכבת
51	168	45	178	רכב פרטי
2	7	2	7	הסעה
	328		393	סה"כ
				<b>זמן הגעה</b>
24	73	30	116	1-10 דקות
35	104	31	117	11-20
26	70	23	88	21-30
4	12	5	19	31-40
11	33	11	41	41+
	292		381	סה"כ
	23 דקות		22 דקות	ממוצע

<sup>1</sup> לפי אזורים - צפון, מזרח, מרכז, דרום.

צפון - מעבר לנחל הירקון

מזרח - ממזרח לנתיבי איילון

מרכז העיר - מערבה לנתיבי איילון, מהירקון ועד דרך יפו - רח' אילת

דרום - דרומה מרח' אילת

מקום העבודה מתפזר ברחבי העיר, ובין רבע לשליש עובד מחוץ לעיר. נתון זה דומה לגמרי לנתון הכלל-עירוני שמצביע על 25% העובדים מחוץ לעיר. מעניין שאין כמעט אנשים ב מדגם שעובדים באזור מזרח

העיר, המוגדר במיסגרת זו כמיזרחית לנתיבי איילון. הנתון המעניין יותר לעינינו הוא, מה היחס בין מקום המגורים ומקום העבודה של האנשים. יכולנו לבדוק את זה רק ברמה של אזור ולא ברמה מקומית עוד יותר. הנתונים מצביעים על חלוקה מעניינת. כמחצית האנשים עובדים באזור אחר בעיר מזה שהם גרים בו, והמחצית השנייה מתחלקת בין אלה שעובדים וגרים באותו אזור, לבין אלה שגרים בתל-אביב-יפו אך עובדים מחוצה לה. אין הבדלים במישתנה זו בין גברים ונשים, או בין אנשים עם הכנסה מדווחת נמוכה או גבוהה יותר. אין הבדלים במקומות העבודה בין אלה עם מכוניות או ללא, או אלה שמגיעים לעבודה באמצעים שונים. אחוז המשתמשים בתחבורה ציבורית הוא כ- 36% בכל הקבוצות.

קיים הבדל בין הקבוצות בכמה זמן לוקח להם להגיע לעבודה: אלה הגרים ועובדים באותו אזור מגיעים בממוצע תוך 15.7 דקות, אלה הגרים באזור אחד בעיר ועובדים באזור אחר מגיעים בממוצע תוך 20 דקות, ואלה העובדים מחוץ לעיר מגיעים תוך 29.6 דקות בממוצע.

### ניספח מס' 3: השוואה בין השכונות בנושאים נבחרים

המספרים בעמודות השונות מבטאים את ממוצע הדעות שהביעו המרואיינים בכל שכונה ושכונה.

שכונות	שביעות רצון מהדירה*	שביעות רצון מהבניין*	שביעות רצון מהשכונה*	שביעות רצון מאיכות הסביבה**	שביעות רצון ממוסדות החינוך**	מדד יחס לסביבת המגורים**
רמת אביב ג'	2.76	2.66	2.78	3.80	4.11	4.01
הדר יוסף	2.58	2.38	2.44	3.04	3.26	3.41
נווה שרת	2.23	2.10	2.05	3.15	3.39	3.15
צפון ישן א'	2.49	2.42	2.45	2.37	3.18	3.34
צפון ישן ב'	2.30	2.02	2.22	2.14	3.76	3.20
ככר המדינה	2.92	2.88	2.84	3.67	4.37	3.99
לב ת"א	2.74	2.52	2.34	2.24	3.23	3.34
לב יפו	2.56	2.57	2.39	2.78	2.50	2.85
יפו ג' ד'	2.48	2.44	2.10	2.28	2.57	2.56
נווה עופר	2.48	2.02	1.96	2.60	2.93	2.80
שפירא	2.06	2.00	1.60	1.64	1.90	2.37
נחלת יצחק	2.68	2.48	2.47	3.00	4.03	3.75
יד אליהו	2.88	2.51	2.36	2.92	3.63	3.41
כפר שלם	2.43	2.06	1.92	2.29	3.51	3.03

\* ככל שהממוצע גבוה יותר, שביעות הרצון רבה יותר- על סולם 1-3.

\*\* ככל שהממוצע גבוה יותר, שביעות הרצון רבה יותר- על סולם 1-5. מיספר העונים בנושא היה קטן מה מדגם בשכונה, מפני שרק אנשים עם ילדים ענו על השאלה.

שקל/ת לעבור דירה %	מדד היחס לסוגי ציפוף***	מדד היחס לבניינים גבוהים	מדד היחס לעיר תל-אביב**	השכונה נראית צפופה*	נהנה ללכת ברגל ברחוב שלו/שלה*	שכונות
20%	גבוה	חיובי	3.40	2.14	2.81	רמת אביב ג'
31%	נמוך	שלילי	3.22	2.12	2.34	הדר יוסף
41%	בינוני	חיובי	4.05	2.06	2.13	נווה שרת
32%	בינוני	חיובי	3.10	1.94	2.51	צפון ישן א'
16%	בינוני	שלילי	3.18	1.60	2.19	צפון ישן ב'
18%	בינוני	חיובי	3.31	2.40	2.60	ככר המדינה
44%	בינוני	שלילי	2.96	1.60	2.26	לב ת"א
10%	גבוה	ביניים	3.43	2.44	2.29	לב יפו
12%	גבוה	ביניים	3.32	2.10	2.51	יפו ג' ד'
34%	נמוך	שלילי	3.29	2.00	2.20	נווה עופר
24%	גבוה	שלילי	2.84	1.86	1.55	שפירא
32%	נמוך	ביניים	3.59	1.82	2.10	נחלת יצחק
24%	נמוך	שלילי	3.47	2.42	2.30	יד אליהו
24%	בינוני	ביניים	3.38	1.90	1.76	כפר שלם

\* ככל שהממוצע גבוה יותר, ההנאה רבה יותר או השכונה נראית צפופה פחות- על סולם 1-3.

\*\* ככל שהממוצע גבוה יותר, היחס לעיר חיובי יותר- על סולם 1-5.

\*\*\* ערכים אלה מבטאים את היחס הממוצע לסוגי הציפוף. כל הממוצעים חיוביים אך גבוהים או נמוכים יותר באופן יחסי.